anxa
87-B
12207

GROSS BERLINER
REIN FÜR KLEINWOHNUNGSWESEN

Heft VIII

Handbuch Gross Berliner Wohnungspolitik

III. Teil

Gemeinnützige Bautätigkeit in Gross Berlin und der Provinz Brandenburg

Von

Dipl.-Ing. E. Leyser
Architekt

Carl Heymanns Verlag

~ Berlin ~
1919

Gr. Berliner Verein für Kleinwohnungswesen. E. V.

Vorstand und Vorsitzender des Verwaltungsrats: Staatssekretär a. D. Wirkl. Geh. Rat Dr. Dernburg

Der Verwaltungsrat: Prof. Dr. Albrecht. Bürgermeister Berthold. Stadtbaurat a. D. Beuster. Geh. Kommerzienrat Ernst v. Borsig. v. Bredow, Landrat des Kreises Niederbarnim. Oberbürgermeister Dominicus, Schöneberg. Kgl. Kommerzienrat Eichmann. Landesrat Dr. Freund, Vorsitzender d. Vorstandes d. Landesvers.-Anstalt Berlin. Geh. Ober-Reg.-Rat Haenel, Mitgl. d. Direktoriums d. Reichsvers.-Anstalt f. Angestellte. Dr. W. Laporte, Direktor d. Wohnungsamts der Stadt Berlin. Oberpräsident Frhr. v. Maltzahn, Potsdam. Geh. Reg.-Rat Dr. Meyer, Vorsitzender des Vorstandes der Landesversicherungs-Anstalt Brandenburg. Direktor des Nordstern Radtke. Bürgermeister Geh. Reg.-Rat Dr. Reicke. Carl Friedrich v. Siemens. Verbandsdirektor Dr. Steiniger. Geh. Oberbaurat Dr. J. Stuebben. F. Thielicke, Direktor des Städtischen Grundstücksamts Neukölln. Landesdirektor der Brandenburgischen Provinzialverwaltung v. Winterfeldt-Menkin

Geschäftsführer Architekt Dipl.-Ing. E. Leyser. Geschäftsstelle: Friedrich-Wilhelm-Straße 12.

Das Arbeitsfeld des Vereins:

1. Ständige Auskunftsstelle für Gemeinden, Behörden, Industrie, Baugenossenschaften, Private, über alle das Wohnungswesen und verwandte Gebiete betreffende Fragen im Zweckverbandsgebiet
2. Förderung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit zur Erstellung von Wohnungen für Minderbemittelte
   a) durch Hilfe beim Geländeerwerb und Bebauung
   b) bei der Kreditvermittlung
   c) durch Bauberatung
3. Kriegsbeschädigten-Ansiedlung
4. Innenstädtische Wohnungspolitik
   Förderung der Errichtung von Ledigenheimen;
   gesunder Hochbauweise;
   der Sanierung alter Stadtviertel
5. Grundstücks-Nachweis
   für unbebaute und mit 1—2 Kleinwohnungen bebaute Stellen
6. Förderung des Typenhausbaues
7. Förderung des Kleingartenbaues
8. Gemeinnützige Hypothekenvermittlung
   Vor allem ist es Aufgabe des Vereins, bei der Vermittlung der Kreditgewährung helfend einzugreifen. Er bildet die Zentralstelle, welche die großen, in öffentlichen Kassen zur Verfügung stehenden Mittel in einer das Wohnungswesen planmäßig fördernden Weise an die einzelnen notwendigen Stellen leitet und ausgleichend auf die Betätigung der verschiedenen Kassen wirkt
9. Beschaffung guten und billigen Hausgeräts (vgl. „Hausrat", Gemeinnützige Gesellschaft m. b. H., auf Seite 3 des Deckels)
10. Herausgabe von Druckschriften und Flugblättern
    Vorträge, Ausstellungen, Kurse und Studienreisen zur Aufklärung über die Wohnungsreform

Fortsetzung auf der 3. Umschlagseite

Grofs Berliner Verein für Kleinwohnungswesen
Schriften: Heft VIII

Handbuch Grofs Berliner Wohnungspolitik

Herausgeber:
Dipl.-Ing. E. Leyser

III. Teil

Gemeinnützige Bautätigkeit in Grofs Berlin und der Provinz Brandenburg

Von

Dipl.-Ing. E. Leyser
Architekt

Carl Heymanns Verlag • Berlin 1919

Gedruckt bei Julius Sittenfeld in Berlin W 8

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Die gemeinnützige Bautätigkeit in Groß-Berlin. Das geschichtliche Werden. Von Prof. Dr. H. Albrecht 1
Die gemeinnützige Bautätigkeit in Groß-Berlin. Allgemeines. Von Dipl.-Ing. Leyser 12
Die Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit in Groß-Berlin 15
A. Baugenossenschaften. 15
Geographische Verteilung der Baugenossenschaften 17
Mitgliederstand der Baugenossenschaften 19
Beamten-Bauvereine 20
Auflösungen 20
Die Berufsverhältnisse der Baugenossenschaftsmitglieder . . . 21
Übersicht über die in öffentlichen Versicherungsanstalten versicherten Mieter der Bauvereinigungen. 25
Familienverhältnisse der Mieter der Baugenossenschaftswohnungen 27
Die Dichtigkeit der Bevölkerung in den einzelnen Wohnungen 27
Geschäftliche Tätigkeit der Baugenossenschaften in Groß-Berlin 27
Reservefonds 30
Schuldverschreibungen 33
Spareinlagen 36
Gewinnverteilung 39
Revision 39
Hypotheken 43
Mietenkalkulation 44
Tilgung und Abschreibung 45
Wieviel Prozent des Kapitals werden durch die Miete aufgebracht 45
Die Geldgeber der gemeinnützigen Bautätigkeit 48
Das Reich 49
Bedingungen bei Gewährung von Darlehen 50
Preußen 52
Landesversicherungsanstalten 54
B. Gemeinnützige Gesellschaften 59
Die Tätigkeit der Arbeitgeber. Von Heinrich Freese . . . 64
Baukosten 70
Bodenpreise 74
Anhang: Betriebskapital der Baugenossenschaften.
Anlage I: Verbandsgebiet Groß-Berlin.
Anlage II: Provinz Brandenburg.

Die gemeinnützige Bautätigkeit in Groß-Berlin.

Das geschichtliche Werden

von Prof. Dr. H. Albrecht.

Die auf den Hausbau oder das Vermieten von Wohnungen „ohne die Absicht des Erwerbes und des Gewinns" (Eberstadt) gerichteten Bestrebungen tragen in Berlin und seiner Umgebung ein Gepräge für sich, das sich in mannigfacher Beziehung von den gleichgerichteten Bestrebungen in anderen Landesteilen und anderen Großstädten unterscheidet. Die hier nicht näher zu erörternden Gründe sind in den eigenartigen Verhältnissen des Berliner Wohnungs- und Grundstücksmarkts zu suchen, bei dessen Gestaltung die auch an anderen Orten in die Erscheinung tretenden, vor allem aber in Berlin ins Große gewachsenen Auswüchse der Bodenspekulation mit ihren Folgeerscheinungen die Hauptrolle spielen.

Die Wohnungsnot, die in erster Linie in dem schreienden Mißverhältnisse zwischen der Höhe der Mieten und dem Einkommen der Wohnungsbedürftigen zum Ausdrucke gelangt, ist in Berlin keineswegs eine Erscheinung neueren Datums. Schon vor der Mitte des vorigen Jahrhunderts, als infolge des Aufschwunges der Industrie der Zuzug von Handwerksgesellen und Fabrikarbeitern von Jahr zu Jahr wuchs, machte sich in Berlin ein fühlbarer Mangel an Kleinwohnungen bemerkbar, der ganz an die heutigen Verhältnisse erinnert. Aus einer Statistik von damals ist zu entnehmen, daß von den im Jahre 1846 in Berlin vorhandenen 74287 Wohnungen nur 2,2 % leer standen, und diese Ziffer ging nach einer vorübergehenden Steigerung in den Jahren 1848 bis 1850, wo infolge der politischen Unruhen viele Personen Berlin verließen und erst allmählich zurückkehrten, im Jahre 1851 auf 1277 von 81339 Wohnungen, also auf 1,5 %, und im Jahre 1852 sogar auf 949 von 81970 oder auf 1,1 % herab.

Zu jener Zeit begannen überall in Deutschland lebhafte Bestrebungen hervorzutreten, das Los der arbeitenden Klassen zu verbessern. Man fing an, sich mit ihrer Lage eingehender zu beschäftigen, und knüpfte daran die Gründung von Vereinen, die nach verschiedenen Richtungen die Förderung des Wohles der Unbemittelten zum Zwecke hatten. In jene Zeit fällt auch die Begrün-

dung der ersten Berliner Gesellschaft, die sich die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten zum Ziele setzte, der „Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft“, der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft in Deutschland überhaupt. Die Gesellschaft hatte, wie es in der Gründungsurkunde heißt, den Zweck, „gesunde Wohnungen für die sogenannten ‚kleinen Leute‘ zu erbauen, an diese zu vermieten und den zu einer Mietgenossenschaft vereinigten Mietern jedes Gebäudes dies letztere nach dreißig Jahren zum freien Eigentume zu übergeben. Um diesen Zweck zu erreichen, sollen die Wohnungen dergestalt vermietet werden, daß nach Abzug aller Kosten das Anlagekapital mit 6 % verzinst wird. Hiervon sollen 4 % den Aktionären als Dividende gezahlt, 2 % dagegen amortisiert und deren Beträge alljährlich den einzelnen Mietgenossen pro rata der gezahlten Miete als intellektuelle Eigentumsanteile gutgeschrieben werden“.

„Die Idee der gemeinnützigen Baugesellschaft“ — so heißt es in einem späteren Bericht aus dem Jahre 1873 —, „aus besitzlosen Arbeitern arbeitsame Besitzer zu schaffen, fand in vielen Kreisen die wärmste Teilnahme. Seine Majestät der König Friedrich Wilhelm IV. sicherte einen erheblichen jährlichen Beitrag zu; Allerhöchst dessen Bruder, des jetzt regierenden Kaisers und Königs Majestät, damals Prinz von Preußen, geruhten, das Protektorat der Gesellschaft zu übernehmen und zu gestatten, daß dessen erlauchter Sohn, Seine Kaiserliche und Königliche Hoheit der Kronprinz, als Höchstdero Stellvertreter erwählt wurde; alle übrigen erlauchten Mitglieder des Königshauses beteiligten sich durch Geschenke oder Entnahme von Aktien, der verewigte Prinz Albrecht, Gemahl Ihrer Majestät der Königin von England, wurde Ehrenmitglied der Gesellschaft.“

Die Männer, die den Vorstand der Verwaltung bildeten, widmeten sich mit lebhaftem Eifer und ganzer Hingebung der Förderung der Sache; unter ihnen nimmt der verstorbene Rud. v. Gneist einen Ehrenplatz ein. Das Statut erhielt die Königliche Genehmigung durch Allerhöchste Ordre vom 28. Oktober 1848, und die Gesellschaft begann ihre Tätigkeit im Frühjahre 1849 mit einem Kapitale von 27000 Talern. Nach zwei Jahren hatte sie in verschiedenen Stadtteilen zehn Häuser mit je 9 bis 14 Wohnungen, zusammen mit 91 Wohnungen und 9 Werkstätten fertiggestellt und Mietgenossenschaften darin errichtet. Im Jahre 1853 wurden zwei größere Heime mit je 19 und 14 Wohnungen erbaut, und im Jahre 1852 wurde der Versuch zur Einführung des „Cottagesystems“ gemacht, indem auf einem Bauplatz

außerhalb der Stadt, „Bremerhöhe", in der Gegend der jetzigen Schönhauser Allee, kleinere Häuser zu einer und zwei Wohnungen errichtet wurden, ein Versuch, der wegen mangelnder Rentabilität indessen bald wieder aufgegeben wurde. In demselben Jahre erhielt die Gesellschaft ein Zeichen der Anerkennung seitens des Kaisers Nikolaus von Rußland, der am Geburtstage seiner Gemahlin, der Kaiserin Alexandra, einer geborenen Prinzeß von Preußen, 1000 Dukaten spendete, die den Grundstock für die noch heute bestehende, mit der Gesellschaft vereinigte „Alexandrastiftung" bildeten.

Die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft besteht bekanntlich heute noch; sie hat bis jetzt Häuser im Werte von über zwei Millionen Mark errichtet und repräsentiert, nachdem sie den Versuch, ihren Mietern das freie Eigentum an den von ihr errichteten Häusern zu vermitteln, als erfolglos aufgegeben hat, neben dem 1888 begründeten „Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen", den Typus derjenigen Unternehmungen gemeinnützigen Charakters in der Rechtsform der Aktiengesellschaften, die den Bau des mehrstöckigen Vielfamilienhauses auf hochwertigem Grund und Boden im Innern der Städte zum Inhalt ihrer Tätigkeit gemacht haben.

Der Erfolg, den die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft erzielt hat, ist, wenngleich nicht verkannt werden soll, daß sie bahnbrechend für den Gedanken der Gemeinnützigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens gewirkt hat, kein allzu großer gewesen, wenn man die lange Zeit ihres Bestehens mit dem Ergebnis ihrer Bautätigkeit in Vergleich stellt. Wir begegnen hier derselben Erscheinung, die sich mehr oder weniger bei den Unternehmungen dieser und ähnlicher Rechtsformen auch anderswo wiederholt. Die Aktien, bzw. Geschäftsanteile solcher Unternehmungen sind selten marktgängige Anlagewerte geworden. Sie sind daher durchgängig auf solche Kapitalisten angewiesen, die von vornherein auf eine Verzinsung ihrer Anlage nicht rechnen und unter Umständen sogar bereit sind, den Kapitalbetrag zu opfern. Abgesehen davon, daß solche Kapitalisten dünn gesät sind, tragen daher die betreffenden Gesellschaften alle mehr oder weniger den Charakter von Veranstaltungen, die sich auf den Wohltätigkeitssinn der besitzenden Klassen stützen. Ihre Organisationsform, namentlich die durch das Gesetz vorgeschriebene Höhe der Einzahlungen, bringt es andererseits mit sich, daß diejenigen, denen die Fürsorge gilt und die nicht in der Lage sind, Anteile in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben, dadurch von dem gesetzlichen Mitbestimmungsrecht

in der Verwaltung ausgeschlossen sind, was der ganzen Einrichtung einen mehr fürsorglichen, den modernen Anschauungen nicht mehr entsprechenden Charakter verleiht. Für eine gewisse Unterschicht gerade der ärmsten, besonders der kinderreichen, in ihren Wohnungsverhältnissen am meisten vernachlässigten Klassen, die für die Selbsthilfe nicht reif sind, sind ihnen auf der anderen Seite Aufgaben gestellt, die sie in engeren Grenzen noch auf lange Zeit unentbehrlich machen werden, Aufgaben, wie sie u. a. die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. richtig erfaßt und in den Vordergrund ihrer Tätigkeit gestellt hat. Aber gerade hierin haben die entsprechenden Unternehmungen in Berlin bisher mehr oder weniger versagt und sind deshalb in ihren Erfolgen hinter den Organisationen der Selbsthilfe im Hintertreffen geblieben. Damit sind ihnen aber zugleich Zukunftsziele gesteckt, an denen sie nicht vorübergehen sollten.

Die Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der Baugenossenschaftsbewegung, zu der wir damit gelangen, darf hier als bekannt vorausgesetzt werden. Die erste Anregung zur Begründung von Baugenossenschaften hat der Verband der Schulze-Delitzschen Genossenschaften gegeben, der auf seinen Verbandstagen 1864 und 1865 dieser Frage nähertrat. Im Jahre 1870 gab es erst 3 Baugenossenschaften, 1871 war ihre Zahl bereits auf 17 angewachsen. Unter diesen Baugenossenschaften der siebenziger Jahre begegnen wir auch einer Anzahl, die in Berlin ihren Sitz hatten. Namen wie: Bauverein „Eintracht", Bauverein „Hauserwerb", Bauverein „Selbsthilfe", Hausgenossenschaft „Biene" u. a. sind heute nur noch Namen, die längst in Vergessenheit geraten sind. Die wenigsten von ihnen haben es zu einer nennenswerten Bautätigkeit gebracht. Der Hauptgrund hierfür dürfte darin zu erblicken sein, daß die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868 mit seiner Solidarhaft ihrer Entwicklung nicht förderlich waren. Eine neue Anregung ging am Ende der siebenziger Jahre von Dänemark aus, indem die Errichtung des 1865 ins Leben gerufenen und mit außerordentlichem Erfolg arbeitenden Kopenhagener Arbeiterbauvereins das Vorbild für den Flensburger Arbeiterbauverein abgab, der, im Jahre 1878 begründet, wieder für die Begründung der „Berliner Baugenossenschaft" im Jahre 1886 vorbildlich wurde. Beide waren, wie auch der Kopenhagener Arbeiterbauverein, Vertreter des Systems des Eigentumserwerbs, von dem auch, wie wir gesehen haben, die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft ursprünglich ausgegangen war und das darin besteht, daß dem Bewerber um ein Haus

dasselbe unter Anzahlung einer Quote des Kaufpreises zunächst mietweise überlassen wird. Als Miete zahlt er, meistens in monatlichen Raten, jährlich einen Prozentsatz des Kaufpreises und außerdem als Erwerbsquote so viel, daß innerhalb eines gewissen Zeitraums der gesamte Kaufpreis getilgt ist. Sobald ein Teil des Kaufpreises — etwa ein Drittel — abgezahlt ist, wird das Haus dem Bewerber durch grundbuchliche Eintragung als Eigentum überlassen. Das Restkaufgeld wird entweder unter gleichen Zahlungsbedingungen weiter getilgt oder aber auch als feste Hypothek eingetragen. Um zu verhindern, daß ein allzu rascher Besitzwechsel die Häuser ihrem ursprünglichen Zwecke entfremdet, haben in neuerer Zeit die meisten Baugenossenschaften dieses Systems den Käufern allerlei beschränkende Bedingungen auferlegt, wie z. B. das Rückkaufsrecht zu dem ursprünglichen Verkaufspreis usw., eine Bedingung, die allerdings in vielen Fällen auf dem Papier stehen geblieben ist, weil eine Ausübung eines solchen Wiederkaufsrechts unter Umständen für die Genossenschaft recht unbequem werden kann.

Die Berliner Baugenossenschaft hat im Laufe der Jahre in einer Reihe an der Bahn gelegener Vororte, in Adlershof an der Görlitzer Bahn, in Lichterfelde an der Wannseebahn, am Baumschulenweg, wieder an der Görlitzer Bahn, in Kaulsdorf an der Ostbahn und zuletzt in Cöpenick eine ganze Anzahl von Häusern im Flachbau, die neben der Eigentümerwohnung eine oder mehrere Mietwohnungen enthalten, errichtet. Sie ist von gewissen Mißerfolgen, wie sie auch an anderen Orten, hier allerdings oft in größerem Umfang — es sei nur an die Schicksale der berühmten „Citée ouvrière“ in Mülhausen i. E. erinnert — in die Erscheinung getreten sind, nicht verschont geblieben. Wer die älteren Kolonien der Genossenschaft zur Zeit ihres Entstehens gekannt hat und sie heute wieder durchwandert, wird sich dem Eindrucke nicht entziehen können, daß hier doch manches anders geworden ist, daß durch Anbauten und Aufbauten aus den ursprünglich für zwei Familien bestimmten kleinen Häusern ganz ansehnliche Miethäuser, aus anderen villenartige Gebilde geworden sind, die wenig mehr mit der Wohnung des „kleinen Mannes“ zu tun haben. Übrigens hat die Genossenschaft auch dem Bedürfnisse nach innenstädtischen kleinen Mietwohnungen durch Erbauung des nach dem verdienten Mitbegründer und langjährigen Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Genossenschaft benannten „Karl-Schrader-Hauses“ in der Liebenwalderstraße mit etwa 200 kleinen Wohnungen Rechnung getragen.

Die Förderung des Flachbaues durch Erstellung von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern auf Vorortterrain ist in der

Folge noch mehrfach das Ziel von gemeinnützigen Unternehmungen oder von solchen, die sich das Mäntelchen der Gemeinnützigkeit umgehängt hatten, unter der Rechtsform der Genossenschaft oder unter anderen Rechtsformen gewesen. Als an einen eklatanten, die Öffentlichkeit viel beschäftigenden Mißerfolg — wir können auch an Mißerfolgen lernen — sei hier nur an die „Deutsche Volksbaugesellschaft" erinnert, auf die die Entstehung des Ortsteiles Lichterfelde-Süd zurückzuführen ist und die, trotz hochklingender Namen, die auf ihren Prospekten prangten, in den neunziger Jahren den Ruin einer ganzen Anzahl kleiner Existenzen auf ihr Konto schreiben darf, die ihre bescheidenen Ersparnisse zum Erwerb eines Eigentums angelegt hatten. Der Verfasser hat selbst Gelegenheit gehabt, eine Reihe dieser „glücklichen Hausbesitzer" bei ihren Prozessen mit der Gesellschaft mit seinem Rate zu unterstützen. Beachtenswerte Erfolge auf diesem Gebiete haben dann weiterhin, allerdings auf anderer Grundlage, der des dauernden gemeinschaftlichen Eigentums am Hausbesitze, die Genossenschaft „Freie Scholle" mit ihren Schöpfungen in Tegel und in neuster Zeit die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin" in Falkenberg bei Grünau und andere gehabt, während andererseits die mit vielen Hoffnungen ins Leben getretene Baugenossenschaft „Ideal" in Neukölln mit großen finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt hat.

Bei aller Sympathie für den Dezentralisationsgedanken, der sich in diesen Schöpfungen verkörpert, darf doch auf der anderen Seite nicht verkannt werden, daß unter den in Berlin gegebenen Verhältnissen das mehrstöckige Miethaus mit vielen Wohnungen — wir vermeiden hier absichtlich die ominöse Bezeichnung „Mietkaserne" als auf die Einrichtungen, die wir hier im Auge haben, nicht zutreffend — noch auf lange Zeit bei der Unterbringung der großen Massen Wohnungsbedürftiger, um die es sich handelt, eine große Rolle spielen wird. Es heißt, mit Schlagworten arbeiten, wenn es hier und da anders dargestellt wird. Der Berliner Durchschnittsarbeiter und Angestellte will und kann nun einmal der weitaus größten Mehrzahl nach nicht in weitentlegene Vororte hinausziehen, in denen der künstlich in die Höhe getriebene Preis des Grund und Bodens den Flachbau noch zuläßt. Er ist darauf angewiesen, in rasch erreichbarer Nähe seiner Arbeitsstätte zu wohnen, er will andererseits auf mancherlei Annehmlichkeiten und Nebenverdienstmöglichkeiten nicht verzichten, die allein die Großstadt bietet. So wird es, selbst eine bessere Ausgestaltung

der Verkehrsverhältnisse vorausgesetzt, als wir sie heute besitzen, immer nur eine kleine Minderzahl von Angehörigen der minderbemittelten Stände sein, die sich den „Luxus" des Wohnens in weiter entlegenen Vororten leisten kann. Dahin weisen alle Erfahrungen, die seit der Begründung der Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft, deren mißlungenen Versuch, das englische „Cottagesystem" auf Berliner Boden zu verpflanzen, wir oben angeführt haben, gemacht sind, mit nicht mißzuverstehender Deutlichkeit.

Worauf es daher, um eine Besserung der Berliner Wohnungsverhältnisse anzubahnen, zunächst vor allem ankam, war, daß die gemeinnützige Bautätigkeit sich Ziele steckte, die auf eine „Veredelung" des Massenmiethauses in seiner vielfach aller Wohnungskultur Hohn sprechenden Form hinausliefen. Hier bahnbrechend gewirkt zu haben, ist das Verdienst, das der „Berliner Spar- und Bauverein" für sich in Anspruch nehmen darf. Den Gedanken zu dieser Gründung brachte Jul. Post, als er zur Leitung der von dem damaligen Handelsminister v. Berlepsch ins Leben gerufenen Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, der nachmaligen Zentralstelle für Volkswohlfahrt, nach Berlin berufen wurde, von Hannover mit, wo er in dem dortigen 1886 begründeten Spar- und Bauverein in organisatorischer Beziehung bereits seine Verwirklichung gefunden hatte. Das Neue des mit dieser Gründung inaugurierten Prinzips besteht nicht in der grundsätzlichen Aufgabe des Eigenhausbaues; auch unter den älteren Baugenossenschaften befanden sich, wenn auch in der Minderheit, solche, die sich auf die Erstellung von Mietwohnungen für ihre Mitglieder beschränkten. Das Neue an dem durch den Hannoverschen Spar- und Bauverein begründeten und als erstem von dem Berliner Spar- und Bauverein 1892 übernommenen und in der Folge von einer Reihe weiterer Berliner Baugenossenschaften ihrer Tätigkeit zugrunde gelegten System besteht darin, daß die Genossenschaft sich grundsätzlich des Rechtes begibt, den Genossen die ihnen überlassenen Wohnungen zu kündigen oder, von besonderen in der Satzung vorgesehenen Fällen abgesehen, den Mietpreis zu erhöhen, solange sie ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Unter diesen Bedingungen bietet also das Mietsystem, unter Ausschluß der Möglichkeit, daß das Haus jemals Gegenstand der Spekulation wird, dem Mieter ein dauerndes Besitzrecht an der Wohnung, ohne ihn selbst zu binden. Es lag nahe, daß von dieser Form der Wohnungsproduktion vornehmlich in den größeren Städten Gebrauch gemacht wurde, in denen die hohen Bodenpreise den

Bau kleinerer, für den Eigentumserwerb geeigneter Häuser von vornherein ausschlossen oder doch nur in großer Entfernung von dem Stadtinnern zuließen, und so sehen wir es unter der lebhaften Agitation, die die Zentralstelle für Volkswohlfahrt für seine Verbreitung entfaltete, rasch nicht nur in Berlin, sondern in ganz Deutschland an Boden gewinnen und der Baugenossenschaftsbewegung den ihr früher vielfach versagt gebliebenen Erfolg erringen.

Was nun die von Post ins Leben gerufene Berliner Baugenossenschaftsgründung anlangt, so traten noch zwei Momente hinzu, die ihr eine Sonderstellung unter den auf das gleiche Ziel gerichteten Unternehmungen schufen. Das ist einmal das stark ausgesprochene sozial-pädagogische Gepräge, das Post und seine Mitarbeiter der neuen Schöpfung zu geben wußten. Unter dem Einflusse der letzteren, die zum Teile selbst ihre Wohnung in den von der Genossenschaft erbauten Häusern nahmen, begann eine Erziehungsarbeit unter den dem Arbeiterstand angehörenden Mitbewohnern, die sich nicht allein auf die Erziehung zur Selbstverwaltung und zu dem Streben nach einer höheren Wohnkultur bezog, sondern sich auf die ganze Lebenshaltung und die Höherentwicklung im Sinne einer gehobenen Volksbildung erstreckte. Diese Erziehung zur Selbsthilfe, die nur im Rahmen der genossenschaftlichen Organisationsform möglich ist und die im Berliner Spar- und Bauverein einen Höhepunkt erreichte, bildet den Schlüssel zum Verständnis der Erfolge, die den Baugenossenschaften beschieden gewesen sind, während sie den älteren Organisationen mehr fürsorglichen Charakters unter den gleichen äußeren Umständen versagt blieben, und es zeugt von einem vollständigen Verkennen des historisch Gewordenen, wenn in der Begründung des preußischen Wohnungsgesetzes und des Bürgschaftssicherungsgesetzes die Baugenossenschaften gewissermaßen als minderwertig gegenüber anderen Organisationsformen hingestellt werden. Ganz unbegreiflich aber muß es erscheinen, wenn neuerdings aus Kreisen heraus, die auf dem Gebiete des Genossenschaftswesens führend sein wollen, der Versuch gemacht wird, an Stelle der Baugenossenschaften, die sich so unvergleichlich, auch in finanzieller Beziehung bewährt haben, etwas anderes zu setzen. Ein solches Vorgehen würde sich in der Zukunft bitter rächen.

Zum zweiten hatte der Berliner Spar- und Bauverein das Glück, in Alfred Messel einen ausführenden Architekten zu gewinnen, dessen hohe baukünstlerische Begabung in den von ihm geschaffenen Genossenschaftsbauten Musteranlagen von vorbildlicher

Bedeutung hinzustellen wußte. Messel hatte bereits Anfang der achtziger Jahre bei der Bearbeitung der Pläne für die Bebauung eines von dem Rentier Weisbach für die Bebauung mit Arbeiterwohnungen bestimmten Terrains im Osten Berlins, die zu einer viel späteren Zeit von dem „Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen" zur Ausführung gebracht wurden, der Ausgestaltung des Grundrisses des Berliner Kleinwohnungshauses die eingehendsten Studien gewidmet und trat daher wohlvorbereitet und mit der ganzen ihm innewohnenden Energie und Gewissenhaftigkeit an die ihm hier gestellte Aufgabe heran, und er hat sie in einer Form zur Lösung gebracht, die kaum noch übertroffen werden kann. Die von ihm und später von seinen Schülern errichteten Baublocks sind sowohl was die Grundrisse als was die künstlerische Durchbildung anlangt, vorbildlich weit über den Rahmen Berlins hinaus geworden, und wer den Vergleich zieht zwischen dem, was früher in Berlin als für eine Arbeiterwohnung gut genug galt und was jetzt als fast selbstverständliches Zubehör auch für die kleinste Wohnung angesehen wird, kann sich dem Eindrucke nicht entziehen, daß auch auf diesem Gebiete die gemeinnützige Bautätigkeit ein Stück Kulturarbeit geleistet hat, das fast höher zu bewerten ist als der zahlenmäßige Anteil, den diese Bestrebungen an der Wohnungsproduktion gehabt haben. Die Baugenossenschaften und die übrigen dieselben Ziele verfolgenden gemeinnützigen Unternehmungen haben ja auch zu keiner Zeit — und das muß hier ihren Widersachern gegenüber scharf betont werden — den Anspruch erhoben, die private Bautätigkeit ausschalten zu wollen, sie haben nur ergänzend eintreten wollen, wo diese versagte, und ihre Aufgabe darin gesehen, vorbildlich zu wirken und Auswüchse zu bekämpfen, die der Allgemeinheit zum Schaden gereichten.

Die gemeinnützige Bautätigkeit hat in Berlin wie auch im übrigen Deutschland, wie wir gesehen haben, ihren Ausgang von dem Bestreben genommen, die Wohnungsverhältnisse einer bestimmten Klasse von Wohnungsbedürftigen, der Arbeiterklasse oder des sogenannten „kleinen Mannes" zu verbessern. Mit der im Jahre 1912 erfolgten Begründung des „Beamten-Wohnungsvereins" sind diese Bestrebungen auf eine viel breitere Grundlage gestellt. Daß ein solches Bestreben der Beamten, Mängel im Wohnungswesen auf dem Wege der Selbsthilfe zu bekämpfen, seine Berechtigung in sich trägt, wird heute wohl, angesichts der besonderen Notlage gerade dieses Standes, niemand mehr bestreiten. Daß dem Unternehmen der Erfolg von vornherein gesichert war, ergab sich aus dem Umstande, daß der in festen Einkommens-

verhältnissen lebende Beamte, wenigstens vor dem Kriege, viel eher in der Lage war als der Arbeiter, aus Erspartem etwas Beträchtliches in den Geschäftsbetrieb einzuschießen. Der rasche Aufschwung, den das Unternehmen gewonnen hat, bestätigt diese Voraussetzung. Ist es doch der Genossenschaft gelungen, allein mehr als 5 Millionen Mark an unkündbaren Schuldverschreibungen wesentlich in Kreisen ihrer Mitglieder unterzubringen. Der Beamten-Wohnungsverein hat sich auf einem Zehlendorfer Terrain neuerdings auch im Flachbau versucht. Auch diese Berliner Schöpfung, die allerdings in dem Beamten-Wohnungsverein in Frankfurt a. O. (gegründet 1892) in der Provinz einen Vorläufer gehabt hat, ist für die Folge vorbildlich für viele Neugründungen im Reiche geworden.

Der im vorstehenden in ihrem Werdegange kurz geschilderten organisierten gemeinnützigen Bautätigkeit gegenüber, ist das, was von Arbeitgebern für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ihrer Angestellten und Arbeiter in Berlin getan ist, namentlich auch im Vergleich zu anderen Orten, von geringem Belang. Es liegt das in den besonderen Berliner Verhältnissen begründet. Ist schon ganz im allgemeinen die Werkswohnung, die den Arbeiter, der in ihr Unterkunft findet, in ein verstärktes Abhängigkeitsverhältnis zu dem Arbeitgeber bringt, den modernen Anschauungen der Arbeiter nicht mehr gemäß und vielfach wenig beliebt, so trifft das ganz im besonderen für den großstädtischen Arbeiter zu. Die Errichtung von Werkswohnungen würde daher für den Berliner Arbeitgeber das Risiko in sich schließen, daß der Arbeiter vielfach jede andere, wenn auch viel schlechtere und weniger preiswerte Wohngelegenheit, die sich ihm in der Großstadt überall bietet, der Werkswohnung vorziehen und letztere leerstehen lassen würde. Solche Erfahrungen sind in älterer und neuerer Zeit gemacht und haben abschreckend gewirkt. Selbst da, wo Berliner Betriebe in entfernter gelegene Vororte verlegt und im Anschluß an sie Werkswohnungen errichtet wurden, ist die Beobachtung gemacht, daß ein Teil der Arbeiter die täglichen längeren Eisenbahnfahrten nicht gescheut hat, um sich nicht in das gefürchtete Abhängigkeitsverhältnis zu begeben. Auch Reich und Staat als Arbeitgeber haben, abgesehen von ihrer die gemeinnützige Bautätigkeit subventionierenden Tätigkeit, die hier nicht Gegenstand der Behandlung ist, in Berlin und seiner näheren Umgebung, mit Ausnahme von Spandau, wo der Militärfiskus eine, allerdings im Verhältnisse zu der großen Zahl der dort beschäftigten Arbeiter auch nicht stark ins Gewicht fallende Anzahl

von Arbeiterwohnungen errichtet hat, eigene Beamten- und Arbeiterwohnungen in nennenswertem Umfange nicht zur Ausführung gebracht. Die Stadt Berlin hat sich bis jetzt darauf beschränkt, ein ihr zu dem Zwecke der Errichtung von Kleinwohnungen zugefallenes Stiftungskapital von einer Million Mark zwei Baugenossenschaften als Darlehn für diesen Zweck zu überlassen, selbst aber bislang in keiner Weise fördernd in die Wohnungsfrage eingegriffen. Unter dem augenblicklichen Zwange der drohenden Wohnungsnot hat die Stadtverordnetenversammlung 5 Millionen Mark zur Einrichtung von Notwohnungen bewilligt, um der zu befürchtenden Obdachlosigkeit der heimkehrenden Krieger vorzubeugen. Von anderen Maßnahmen zur Belebung des darniederliegenden Wohnungsmarkts verlautet noch nichts, während eine Anzahl der Vorortgemeinden (Berlin-Schöneberg, Berlin-Lichtenberg u. a.), auch in weiterer Umgebung Berlins gelegene Gemeinden (Spandau) mit Plänen für die Errichtung von Wohnungsneubauten beschäftigt sind.

Die Notlage, die durch das fast völlige Stilliegen der Wohnungsbautätigkeit während des Krieges herbeigeführt ist, wird, da auch das private Baugewerbe der nach Friedensschluß an den Wohnungsmarkt herantretenden erhöhten Nachfrage sofort kaum wird genügen können, erhöhte Anforderungen an die gemeinnützige Bautätigkeit stellen. Ob sie den an sie gestellten Anforderungen gewachsen sein wird, hängt davon ab, ob sie die dafür unentbehrliche Unterstützung derjenigen Stellen finden wird, die für die Schaffung der für den erfolgreichen Kleinwohnungsbau erforderlichen Vorbedingungen zuständig sind. Es ist wiederum eine Eigenart der Berliner Verhältnisse, daß der Schaffung dieser Vorbedingungen die mannigfachsten Hemmungen bereitet werden. Hoffen wir, daß es gelingt, diese Hemmungen zu beseitigen, und daß sich der gemeinnützigen Bautätigkeit, die schon so vielfache Wandlungen durchgemacht hat, auch in Berlin neue Wege zum gedeihlichen Vorwärtskommen eröffnen mögen.

Die gemeinnützige Bautätigkeit in Groß-Berlin

von Dipl.-Ing. Erich Leyser.

Allgemeines.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit in Groß-Berlin, insbesondere die geschichtliche Entwicklung hat Prof. Albrecht in seiner Einleitung dargestellt. Es muß dabei festgestellt werden, daß im Vergleich zu den westlichen Provinzen Preußens und zu den übrigen Bundesstaaten (Bayern, Sachsen, Hessen, Baden) die gemeinnützige Bautätigkeit in Groß-Berlin keine so hervorragende Entwicklung aufweist wie dort. Es liegt dies an den bekannten Umständen: Bebauungsplan und Bauordnung, auch an den Verhältnissen des Groß-Berliner Baumarktes und an den kommunalpolitischen Schwierigkeiten, die sich aus der Zersplitterung der Verwaltung ergeben. Jede Gemeinde Groß-Berlins hat den von ihrem abgegrenzten Standpunkt aus verständlichen, aber deshalb doch nicht berechtigten Wunsch, eine Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte zu unterlassen, um Schul- und andere Lasten nicht auf sich nehmen zu brauchen, für die sie kein Äquivalent in der geringen steuerkräftigen Bevölkerung hat. Die Bestrebungen, einen gerechten Ausgleich zu schaffen, sind noch nicht geglückt, es kommt ferner hinzu, daß in den westdeutschen Provinzen, insbesondere Rheinland und Westfalen, die gemeinnützige Bautätigkeit eine starke Stütze in den Genossenschaftsverbänden gefunden hat, ebenso seit zwei Jahrzehnten in den dortigen provinziellen Kleinwohnungsvereinen. In Groß-Berlin ist erst durch die Errichtung des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen im Jahre 1913 durch den verstorbenen Oberpräsidenten von Conrad unter Führung des Staatssekretärs a. D. Dr. Dernburg ein Mittelpunkt für die Bestrebungen des Kleinwohnungswesens geschaffen worden, und erst im Sommer 1918 ist ein Zusammenschluß der im Albrechtschen Verbande bestehenden Baugenossenschaften zu einem Bezirksverband für Groß-Berlin und die Provinz Brandenburg entstanden, dem eine Bauvereinsbank für die wirtschaftlichen Interessen als Hypothekenvermittlungs- und Geldausgleichsstelle zur Seite steht. Allmählich haben auch die Gemeinden und der Provinziallandtag die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit

erkannt und es ist zu hoffen, daß durch die Gründung der provinziellen Siedlungsgesellschaft „Märkische Heimstätte“ eine ganz besondere Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit erfolgt. Durch das Wohnungsgesetz sind vom preußischen Staat 20 Millionen Mark zur Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung gestellt worden; hiervon werden 5 Millionen Mark für die „Märkische Heimstätte“, deren Arbeitsbereich Groß-Berlin und die Provinz Brandenburg umfaßt, abgezweigt. Der Landesdirektor der Provinz Brandenburg hat sich sehr für die Gesellschaft eingesetzt, und ihm ist es zu danken, daß der Provinzialverband für die gleichen Zwecke $3^1/_2$ Millionen Mark zugesichert hat. Insbesondere werden durch die Beteiligung von Staat, Provinz, Landesversicherungsanstalten, Landesfeuersozietät, Gemeinden und Industriellen etwa 15 bis 20 Millionen Mark zur Verfügung stehen. Ein Zusammenarbeiten des Groß-Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen mit der „Märkischen Heimstätte“ wird insbesondere für die Zeit der Übergangswirtschaft, bei welcher der gemeinnützigen Bautätigkeit infolge des Risikos der Marktlage für den Privatunternehmer eine bevorzugte Rolle zufällt, hoffentlich große Erfolge aufweisen.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich gewissermaßen darauf, für diese Bautätigkeit eine Inventur zu machen, eine Übersicht über das bisher Geleistete zu geben. Seit Beginn des Krieges hat die Bautätigkeit völlig geruht. Wenn sich also die nachfolgenden Ausführungen nur auf diesen Zeitpunkt beziehen, so ist das Bild auch heute genügend scharf umrissen. Die statistischen Angaben beruhen auf einer Rundfrage an sämtliche Baugenossenschaften in Groß-Berlin und der Provinz Brandenburg; da jedoch vielfach sachverständige Vorstandsmitglieder im Felde stehen, konnten nicht über alle Baugenossenschaften erschöpfende Angaben gegeben werden, obwohl die Rundfragen durch mehrfache Einzelauskünfte ergänzt worden sind. Der nüchterne Standpunkt rein objektiver Erfassung des Materials ist an keiner Stelle verlassen worden; die Zahlen sind nur durch wenige Worte erläutert worden und sollen für sich selbst sprechen. Über die Bautätigkeit der Arbeitgeber, welche bisher, auch im Gegensatz zu den Industriebezirken des Rheinlands und Westfalens, wenig Leistungen aufweisen, hat Herr Heinrich Freese eine besondere Zusammenstellung gegeben.

Soweit die Verhältnisse jetzt am voraussichtlichen Kriegsende übersehen werden können, läßt sich schon feststellen, daß sowohl von den bestehenden Baugenossenschaften als auch von einer Reihe

inzwischen neugegründeter eine starke Bautätigkeit erwartet werden darf, besonders sobald Klarheit über die Baukostenzuschüsse erlangt wird, die seitens des Reiches, des Staates und der Gemeinden gegeben werden sollen. Der Reichstag hat zu Beginn des Jahres 1918 500 Millionen Mark bewilligt, um die Bautätigkeit zu beleben, insbesondere um die durch den Krieg hervorgerufene Baukostenüberteuerung abzubürden, die zweifellos zu einem beträchtlichen Teil wieder zurückgehen wird. Da die Wohnungsnot sich in immer stärkerem Umfange in Groß-Berlin bemerkbar macht und sich zu einer Katastrophe auszuwachsen droht, darf mit der Wiederaufnahme der Bautätigkeit nicht gewartet werden, bis erst stabile Verhältnisse eingetreten sind. Es muß also gleich gebaut werden, auch auf die Gefahr hin, daß dabei beträchtliche Kapitalien verloren gehen. Diesem Gesichtspunkt sollen die Baukostenzuschüsse von Reich, Staat und Gemeinden Rechnung tragen. Hoffen wir, daß es gelingen wird, der ungeheuren Aufgabe einigermaßen gerecht zu werden, wenn auch die Gefahr besteht, daß bei Beendigung des Krieges das Wohnungsniveau zunächst stark herabgedrückt wird, und daß man auch um Maßnahmen, wie Ausbau von Dach- und Kellerwohnungen, Behelfsbauten, Benutzung von leerstehenden Läden, Gefangenenlagern, Sälen usw. nicht herumkommt. Andererseits sind die Bestrebungen zur Dezentralisation des Wohnungswesens, insbesondere zur Einbürgerung des Kleinhauses auch an der Peripherie Groß-Berlins auf billigem Boden, so mächtige, daß diese Gedanken sich jetzt zweifellos durchsetzen werden und sie dadurch die Wege zu einer besseren und gesünderen Wohnweise ebnen. Auch an dieser Stelle sei der schon von Herrn Prof. Albrecht vertretenen Auffassung beigepflichtet, daß für eine Großstadt wie Groß-Berlin das hohe Mietshaus auch weiterhin seine Daseinsberechtigung behalten wird. Freilich müssen aber Bebauungsplan und Grundriß so gestaltet werden, daß den gesundheitlichen Anforderungen an die Kleinwohnung Rechnung getragen wird. Trotz der Auffassung von Prof. Flügge wird an der Querlüftung jeder Wohnung festgehalten werden müssen. Wie solche Wohnungen im einzelnen im Innern der Großstadt in hohen Mietshäusern zu gestalten sind, dafür hat in den letzten Jahrzehnten die gemeinnützige Bautätigkeit so vorbildliche Wege gewiesen, daß man nur auf diesen bewährten Pfaden vorwärts zu gehen braucht, um zu einer hygienisch, technisch und wirtschaftlich befriedigenden Lösung im Interesse unserer Bevölkerungspolitik zu gelangen.

Die Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit in Groß-Berlin.

A. Baugenossenschaften.

Die gesetzgeberischen Maßnahmen, entstanden als Niederschlag mehr oder weniger politischer Zeitgesinnung, haben merklichen Einfluß auf die Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit und ihre äußeren Formen ausgeübt.

Das ursprüngliche Genossenschaftsgesetz von 1868 war nicht geeignet, in Kreisen der Minderbemittelten Freunde zu gewinnen, weil das Risiko der unbeschränkten Haftpflicht abschrecken mußte. Erst als 1889 durch die Bemühungen Schulze-Delitzschs das Reichsgesetz betr. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften in Kraft trat, das später, 1898, eine abgeänderte, verbesserte Fassung erhielt, begann ein wirklicher Aufschwung der gemeinnützigen Bautätigkeit. Das wesentlich Neue des Gesetzes war die Zulassung der beschränkten Haftpflicht. Solche Baugenossenschaften waren in der Folge die Regel, wie aus der nachfolgenden Zusammenstellung ersichtlich ist; die andere Form verschwindet immer mehr.

Tabelle 1.

Entwicklung der Baugenossenschaften in Deutschland*).

Jahr	Baugenossenschaften überhaupt in Deutschland	Davon mit unbeschränkter Haftpflicht
1870	2	2
1873	52	52
1888	28	28
1889	38	31
1890	50	26
1896	165	14
1900	361	11
1905	588	10
1911	1122	10

*) Aus Eppich „Das deutsche Baugenossenschaftswesen", Berlin 1913, Puttkammer & Mühlbrecht.

Tabelle 2.

Die Zahl der Neugründungen von Baugenossenschaften, auf die einzelnen Gründungsjahre verteilt.

11. Januar 1915.

Gründungsjahr	Gesamtzahl der Neugründungen	Davon entfallen auf	
		Verbandsgebiet Groß-Berlin	Provinz Brandenburg
1886	1	1	—
1892	2	1	1
1893	4	1	3
1894	2	—	2
1895	1	1	—
1896	2	—	2
1898	1	—	1
1900	2	2	—
1901	7	4	3
1902	4	3	1
1903	6	1	5
1904	4	3	1
1905	1	—	1
1906	4	2	2
1907	7	2	5
1908	10	1	9
1909	6	—	6
1910	7	4	3
1911	9	1	8
1912	12	3	9
1913	7	6	1
1914	14	10	4
	113	46	67

Die neueste zur Verfügung stehende Ziffer der Gesamtzahl der Baugenossenschaften, sowohl in Deutschland wie in Preußen, stammt vom 1. Januar 1912*). Danach war ein weiteres Anwachsen zu verzeichnen, und zwar in

Deutschland auf 1173 B.-G. mit 225672 Mitgliedern,
in Preußen „ 788 „ „ 165213 „ .

Groß-Berlin und Brandenburg.

In Groß-Berlin bestand vor Einführung des Genossenschaftsgesetzes von 1889 nur die 1886 gegründete Berliner Bau-

*) „Mitteilungen der deutschen Genossenschafts-Statistik für 1912, bearbeitet von Prof. Dr. A. Petersilie, Berlin 1914.

Das Adreßbuch der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften im Deutschen Reiche 1915 führt für Preußen 498, für ganz Deutschland 1440 Baugenossenschaften, einschl. den wenigen nicht gemeinnützigen, auf.

genossenschaft; ihr folgte erst 1892 der Berliner Spar- und Bauverein, heute der zweitgrößte im Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Im gleichen Jahre wurde in Frankfurt a. O. der dortige Beamten-Wohnungs-Verein ins Leben gerufen. Auch die folgenden Gründungen hatten ihren Sitz größtenteils in der Provinz, in Oranienburg, Eberswalde, Sorau, Guben (1893), Wittenberge, Potsdam (1894), Berlin-Tegel, Frankfurt a. O., Spremberg, Brandenburg (1895). Erst nach achtjähriger Pause im Jahre 1900 wurde wieder in Berlin selbst eine Baugenossenschaft, der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin, geschaffen; er entwickelte sich sehr rasch und überflügelte bald alle anderen.

Die Gründungen haben in den letzten Jahren, besonders seit 1907, stark zugenommen, vornehmlich 1911 und 1914 mit je 11 neuen Baugenossenschaften; bis 1912 überwiegen die Neugründungen in der Provinz Brandenburg, seit 1913 die Groß-Berliner.

Die Anzahl der Baugenossenschaften vermehrte sich bis zum 1. Januar 1915 im Verbandsgebiet Groß-Berlin auf 46, in der Provinz Brandenburg (das Verbandsgebiet nicht eingerechnet) auf 63.

Tabelle 3.

Geographische Verteilung der Baugenossenschaften im Verbandsgebiet Groß-Berlin und der Provinz Brandenburg.

Es entfallen

A. auf das Verbandsgebiet Groß-Berlin:

1. Berlin			21
2. die Vorortgroßstädte			
a. Charlottenburg	1		
b. Neukölln	3		
c. Spandau	3		7
3. die Vorortgemeinden			
a. Alt-Glienicke-Falkenberg	1		
b. Bernau	1		
c. Cöpenick	2		
d. Friedrichshagen	1		
e. Lankwitz	1		
f. Lichterfelde	1		
g. Mühlenbeck	1		
h. Nowawes-Neuendorf	1		
i. Oranienburg	1		
k. Röntgenthal	1		
l. Steglitz	3		
m. Tegel	1		
n. Teltow	1		
o. Weißensee	1		
p. Zepernick	1	18	46

B. auf die Provinz Brandenburg: 36 46

Angermünde	1	Mohrin N.-M.	1		
Arnswalde	1	Neu-Döberitz	1		
Brandenburg a. Havel	2	Neuruppin	1		
Calau	1	Plaue	1		
Cottbus	3	Potsdam	4		
Crossen	2	Prenzlau	1		
Cüstrin	1	Rathenow	2		
Eberswalde	2	Reppen	1		
Finsterwalde	2	Schwedt	1		
Forst N.-L.	2	Schwiebus	1		
Frankfurt a. O.	4	Seelow	1		
Freienwalde	1	Senftenberg	1		
Fürstenwalde	1	Soldin	1		
Groß-Särchen	1	Sommerfeld	1		
Guben	2	Sonnenburg	1		
Henningsdorf	1	Sorau	1		
Jüterbog	1	Spremberg	3		
Kirchhain N.-L.	1	Staaken	1		
Königsberg N.-M.	2	Strausberg	1		
Kremmen	1	Templin	1		
Landsberg a. W.	1	Triebel	1		
Lippehne	1	Wittenberge	1		
Lübbenau	1	Wittstock	1		
Luckenwalde	1	Wriezen	2	67	
	36			113	

Außer dem Genossenschaftsgesetz war die Tätigkeit einer Reihe hervorragender Persönlichkeiten von größter Bedeutung für die Bewegung. Vertreter aller politischen Richtungen, der fortschrittliche Schulze-Delitzsch, hauptsächlich der konservative Prof. Aimé Huber in Berlin, der Bischof von Kettler, traten für sie ein, weil die „Genossenschaft das einzige Mittel sämtlicher Parteien ist, auf dem sich von jeher die verschiedenen Richtungen in gemeinsamer Arbeit treffen konnten!“ (Oppenheimer, „Die Siedlungsgenossenschaft“, S. 11.)

In neuerer Zeit haben vor allem Männer, wie Landesversicherungsrat Hansen-Kiel, Geheimrat Liebrecht-Hannover, Professor Albrecht-Berlin, Geheimrat Althoff-Münster, Geheimrat Dr. Schröder-Cassel, sowie die Vertreter des Reichsamts und des Ministeriums des Innern, Regierungsräte Scheidt und Koska, eine wirkungsvolle Förderung entfaltet, und ihnen ist durch ihre tatkräftige Beeinflussung und Erziehung zu verdanken, daß die gemeinnützige Bautätigkeit zu einer außerordentlichen Entwicklung emporgeführt wurde. In den letzten Jahren mehrte sich auch in den Kreisen der minderbemittelten Klassen das Verständnis für die große Bedeutung, die eine gesunde Wohnung für die Lebenshaltung besitzt.

Mitgliederstand der Baugenossenschaften.

Ihre Daseinsberechtigung können die B.-G. durch die Mitgliederziffern und die Zahl der gebauten Wohnungen nachweisen. Dagegen gibt die Zahl der B.-G. keinen genügenden Maßstab; denn die Gründung von B.-G. ist außerordentlich leicht, es gehören dazu nach dem Genossenschaftsgesetz nur wenigstens 7 Personen, die außerdem über kein vorgeschriebenes Mindestkapital zu verfügen brauchen.

In bezug auf die Mitgliederziffer nimmt Berlin eine Ausnahmestellung ein, denn B.-G. mit einem Bestande von 6238 Mitgliedern wie beim Beamten-Wohnungs-Verein oder von 5639 wie beim Berliner Spar- und Bauverein sind unerreicht. Vergleichsweise sei erwähnt, daß in dem Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften, dem sogenannten Albrechtschen Verband, welchem 213 B.-G. angeschlossen sind, außer den Berliner Vereinen nur der in Dortmund 1893 gegründete Spar- und Bauverein eine annähernd so hohe Mitgliederzahl (3759) aufweist.

Große Vereine haben den Vorzug, leistungsfähiger zu sein, ihre Kapitalkraft ist nicht zu unterschätzen und die Geschäftsführung verbilligt sich. Hier erscheint also die Zentralisierung vom volkswirtschaftlichen Standpunkt vorteilhaft.

In Groß-Berlin sind es von 32 berichtenden B.-G. nicht weniger als 8, die über 1000 Mitglieder zählen. Stellt man sich auf den vom Reichsamt des Innern vertretenen Standpunkt, eine B.-G. müsse möglichst 100 Mitglieder zählen, um genügend kreditwürdig zu erscheinen, dann sind es 22 von 32 berichtenden Genossenschaften, die über diesen Bestand hinausgehen.

Die Durchschnittsziffer in Groß-Berlin weist sogar die stattliche Zahl von 915 pro B.-G. auf; bei den Beamten-B.-G. schwillt sie auf 1325 an; wobei allerdings der hohe Mitgliederstand des Berliner Beamten-Wohnungs-Vereins zu berücksichtigen ist, der zu dieser Steigerung stark beiträgt. Diese Zahlen erheben sich auch weit über den allgemeinen Stand der B.-G., da laut Statistik der Preußischen Central-Genossenschaftskasse von 1912 Deutschland einen Durchschnittsmitgliederstand von 192, Preußen von 204 hat. Bedeutend niedriger ist die Ziffer der Provinz Brandenburg. Hier ist die Durchschnittszahl nur 146; aber von den berichtenden 62 B.-G. sind immer noch 33 mit mehr als 100 Mitgliedern. Bis zu einer Mitgliederzahl von über 1000 hat sich dort keine Genossenschaft entwickelt. Die Beamten-B.-G. in der Provinz bringen es auf einen durchschnittlichen Bestand von 65.

Beamten-Bauvereine.

Die Zahl der reinen Beamten-Bauvereine überhaupt beträgt von den uns berichtenden 32 B.-G. mit 29264 Mitgliedern in Groß-Berlin 7 mit 9280 Mitgliedern. In der Provinz Brandenburg befinden sich unter 62 berichtenden B.-G. mit 9025 Mitgliedern 25 Beamten-Bauvereine mit 1647 Mitgliedern.

Auflösungen.

34 B.-G. haben sich seit 1896 bis Ende 1913 wieder aufgelöst, ein Zeichen dafür, daß bei der Gründung nicht immer mit der genügenden Sorgfalt vorgegangen wird. Teils haben dazu persönliche Gründe, teils große Schwierigkeiten beigetragen; oft aber war ein zu großer Optimismus, um nicht Leichtsinn zu sagen, vorhanden, oder das Wohnungsbedürfnis war nicht groß genug; dementsprechend konnten nicht genug Mitglieder herangezogen werden. Manchmal lag offenbar die Leitung nicht in geeigneten Händen.

Tabelle 4.

Übersicht über die aufgelösten Baugenossenschaften.

Von 1896 bis 31. Dezember 1913.

Jahr der Auflösung	Gesamtzahl der erfolgten Auflösungen	Davon entfallen auf		Von den aufgelösten Baugenossenschaften bestanden							
		Groß-Berlin	Prov. Brandenburg	unbekannt wie lange	weniger als 1 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 und darüber
1896 . .	1	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—
1897 . .	1	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—
1898 . .	1	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—
1899 . .	1	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—
1900 . .	1	1	—	—	1	—	—	—	—	—	—
1901 . .	1	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—
1902 . .	5	5	—	—	1	3	—	1	—	—	—
1903 . .	2	2	—	—	—	—	2	—	—	—	—
1904 . .	4	4	—	1	—	—	1	1	1	—	—
1905 . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1906 . .	3	3	—	—	—	—	—	2	—	1	—
1907 . .	2	2	—	—	—	—	—	—	1	1	—
1908 . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1909 . .	1	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—
1910 . .	1	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—
1911 . .	7	6	1	—	—	2	1	—	—	2	2*)
1912 . .	2	2	—	—	—	1	—	—	1	—	—
1913 . .	1	—	1	—	—	—	—	—	—	1	—
	34	31	3	4	2	7	7	4	3	5	2

*) Davon eine 10 Jahre.

Die Berufsverhältnisse der Baugenossenschaftsmitglieder.

Erfüllen die B.-G. ihren vornehmsten Zweck, den Minderbemittelten Wohnungen zu schaffen? Die Schichtung der Baugenossenschaftsmitglieder durch einwandfreie Zahlen zu charakterisieren, stößt auf Schwierigkeiten. Man müßte sie nicht nur nach ihrem Berufe, sondern auch nach ihrem Einkommen zu erfassen suchen. Die B.-G. sind im allgemeinen aber nicht gewillt, ihren Mitgliedern hierüber Fragen vorzulegen. Auch würde es nicht genügen, nur das Einkommen des Mannes zu berücksichtigen, um die Lebenshaltung der Familie zu erfassen, da oft auch die Frau und selbst erwachsene Kinder Geld verdienen und das Gesamteinkommen erhöhen. Bei unserer Rundfrage waren es nur 7 B.-G. in Groß-Berlin und 1 in Potsdam, die uns einige Aufschlüsse über den Beruf ihrer Mitglieder gaben. Auch diese Aufstellungen waren z. T. so allgemein gehalten und z. T. so differenziert, daß ein Gesamtbild sich schwer danach ermitteln läßt. Wenig gutes Studienmaterial bieten natürlich die Mitglieder der Beamten-B.-G., von denen hier 3 angeführt sind (Berlin, Neukölln, Potsdam), da ihr Kreis beruflich beschränkt ist. Wir sehen, daß die mittleren Beamten in ihnen überwiegend vertreten sind. Neben den Reichs-, Staats- und Gemeindebeamten im Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin z. B. findet sich noch eine stattliche Anzahl von Oberlehrern, Volksschullehrern, Lehrerinnen und Beamtenwitwen. Von 6238 sind es 1315, die diesen Kreisen angehören. Von den Beamten sind es besonders die Staat beamten, die 37 % sämtlicher Mitglieder ausmachen, die Post stellte 22 %, das Reich außerdem noch 5 %, die Gemeinden 12 %. Auch in Potsdam überwiegen die Staatsbeamten an Zahl die anderen, während in Neukölln die Lehrer das Übergewicht über die anderen Berufsstände haben.

Viel interessanter sind die Aufstellungen, die von den sogenannten Arbeiter-B.-G. gemacht worden sind. Ganz besondere Beachtung verdient die Zusammenstellung des Berliner Spar- und Bauvereins. Hervorzuheben ist vor allem, daß in ihm eine große Anzahl ungelernter Arbeiter vertreten ist. Sonst sind es in überwiegender Mehrzahl gelernte Arbeiter, also nicht ganz unbemittelte, die sich den B.-G. angeschlossen haben. Die geringen Unterlagen verbieten es, allgemeinere Schlüsse auf die Verhältnisse in Groß-Berlin zu ziehen. Es sei hier nur noch auf die zwar veraltete, aber immer noch sehr lesbare Schrift von Paul Kampffmeyer, „Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes", verwiesen, die aus ganz Deutschland Material zu diesem Thema beibringt. Kampffmeyer folgert daraus,

daß vor allem in den Bauvereinen mit gemeinschaftlichem Eigentum zahlreiche gering bemittelte Arbeiter Aufnahme gefunden haben, „weil diese Bauvereine ihren Mitgliedern nicht die beschwerliche Verpflichtung hoher und langwieriger Abzahlungen aufladen, die meist nur gut bezahlte Arbeiter leisten können. Die Bauvereine mit gemeinschaftlichem Eigentum ziehen einen großen Kreis mittelmäßig entlohnter Arbeiter an sich und können den Fuß auch dorthin setzen, wo das Ein- und Zweifamilienhaus wegen der hohen Bodenpreise nicht Wurzel fassen kann; sie befriedigen deshalb die Wohnungsbedürfnisse großer Bevölkerungsmassen und zerspalten diese nicht in Mieter und Vermieter, sie lockern auch nicht das Gefüge der Genossenschaft durch den Austritt von Mitgliedern, die als kleine Hausbesitzer leicht in einen Gegensatz zur Genossenschaft und zu den Genossenschaftsmietern treten können."

Geheimrat Liebrecht schreibt hierüber ähnlich, daß die „Erwerbsanwärter durchweg zu den hochgelohnten Arbeitern mit einem Tagesverdienst von 4 Mark und darüber gehören, während der Verdienst der Mieter der zweiten Wohnung im Erwerbshause und der Insassen der dauernd im Besitze der Genossenschaft bleibenden Mietshäuser auf 3 Mark täglich, jährlich etwa 900 Mark anzunehmen ist". (Angaben natürlich vor dem Kriege.)

Um noch mehr Stoff zu diesem Gebiet zu erhalten, haben wir die Bauvereine um Beantwortung der Frage gebeten, wieviel Mieter bei der Landesversicherungsanstalt Berlin oder Brandenburg bzw. der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte oder der Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahn-Gemeinschaft versichert sind. Insgesamt sind es in Groß-Berlin 12 B.-G. mit 12936 Mitgliedern und 4495 Mietern, von denen 2704 den beiden Landesversicherungsanstalten, 438 der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte und 361 der Eisenbahn-Pensionskasse angehören. In Brandenburg sind es 18 B.-G. mit 3456 Mitgliedern und 1656 Mietern, von denen 484 den Landesversicherungsanstalten Berlin und Brandenburg, 33 der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, sowie 643 der Eisenbahn-Pensionskasse angehören.

Der Vollständigkeit halber sei noch eine, dem Geschäftsbericht des Berliner Spar- und Bauvereins entnommene Aufstellung über die Familienverhältnisse beigefügt. Das weibliche Element überwiegt auch bei den Kindern über 14 Jahren, während unter 14 Jahren die männliche Jugend stärker vertreten ist. Erfreulich gering ist die kaum nennenswerte Zahl von nicht zur Familie gehörigen Personen, ein Beweis für das geringe Vorhandensein von Schlafgängern und Untermietern bei der Genossenschaft.

Tabelle 5.

Übersicht über die Berufsverhältnisse der Mieter der Bauvereinigungen.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Gesamtzahl der		Von den Mietern sind		
		Mitglieder	Mieter	Arbeiter	Beamte	sonstige Personen
1	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	1611	1133	178	300
2	Charlottenburger Baugenossenschaft, Charlottenburg	1909	937	570	180	187
3	Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln	1520	560	382	32	146
4	Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln	917	417	25	388	4
5	Vaterländischer Bauverein, Berlin	814	475	302	143	30
6	Arbeiterbaugenossenschaft „Paradies", Berlin-Bohnsdorf	657	149	141	5	3
7	Spar- und Bauverein, Neukölln	506	304	240	26	38
8	Gartenstadt Staaken, Spandau	499	162	162	—	—
9	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg b. Grünau	403	128	75	30	23
10	Arbeiter-Bauverein, Nowawes-Neuendorf	335	177	177	—	—
11	Baugenossensch. „Freie Scholle", Berlin-Tegel	292	171	67	42	62
12	Bernauer Spar- u. Bauverein, Bernau	117	54	53	—	1
13	Gartenheim-Genossenschaft, Steglitz	34	27	—	10	17
		13642	5172	3327	1034	811

Tabelle 6.

Übersicht über die Berufsverhältnisse der Mieter der Bauvereinigungen.

B. Provinz Brandenburg.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Gesamtzahl der		Von den Mietern sind		
		Mitglieder	Mieter	Arbeiter	Beamte	sonstige Personen
1	Beamten-Wohnungs-Verein, Potsdam	902	341	8	324	9
		902	341	8	324	9

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Gesamtzahl der		Von den Mietern sind		
		Mitglieder	Mieter	Arbeiter	Beamte	sonstige Personen
2	Bau- u. Sparverein für Eisenbahnbedienstete, Wittenberge	902	341	8	324	9
3	Beamten-Wohnungs-Verein, Frankfurt a. O.	564	247	220	26	1
4	Wohnungs-Verein, Cottbus	442	227	7	216	4
5	Arbeiter-Bauverein, Potsdam	379	186	92	90	4
6	Bau- u. Sparverein für Eisenbahnbedienstete für Potsdam und Umgebung, Potsdam	348	—	—	—	—
7	Bau- und Sparverein, Brandenburg	314	213	183	15	15
8	Spar- und Bauverein, Spremberg	313	144	109	3	32
9	Beamten-Wohnungs-Verein, Brandenburg a. Havel	218	164	161	3	—
10	Eberswalder Spar- und Bauverein	218	134	—	5	129
11	Beamten-Wohnungs-Verein, Prenzlau	192	128	107	21	—
12	Beamten-Wohnungs-Verein, Cottbus	190	72	7	61	4
13	Beamten-Wohnungs-Verein, Wriezen	183	45	—	45	—
14	Beamten-Wohnungs-Verein, Crossen	172	76	12	48	16
15	Spar- und Bauverein, Guben	168	50	1	44	5
16	Beamten-Wohnungs-Verein, Senftenberg	166	43	33	10	—
17	Baugenossenschaft zu Angermünde	163	63	2	58	3
18	Beamten-Wohnungs-Verein, Landsberg a. Warthe	162	33	4	25	4
19	Beamten-Wohnungs-Verein, Templin	161	72	1	67	4
20	Bauverein, Fürstenwalde an der Spree	131	41	10	27	4
21	Bauverein, Finsterwalde	119	73	57	13	3
22	Beamten-Wohnungs-Verein, Jüterbog	104	44	3	34	7
23	Beamten-Bauverein, Seelow	98	21	—	20	1
24	Luckenwalder Bauverein	82	10	—	8	2
25	Königsberger Baugenossenschaft, N.-M.	63	24	24	—	—
26	Gemeinnütziger Spar- u. Bauverein, Calau	58	21	19	—	2
27	Beamten-Wohnungs-Verein, Wittstock	49	16	—	12	4
		43	7	—	7	—
		6002	2495	1060	1182	253

Tabelle 7.

Übersicht über die in öffentlichen Versicherungsanstalten versicherten Mieter der Bauvereinigungen.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Zahl der Mieter	Von den Mietern sind Versicherte der A.-V.-A. für Angestellte	L.-V.-A. Berlin	L.-V.-A. Brandenburg	Pensionskasse für die Arbeiter der Preuß.-Hess. Eisenbahn-Gemeinschaft
1	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	1611	173	514	593	219
2	Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln	1520	560	95	357		—
3	Baugenossenschaft d. Vereins der Angestellten der Großen Berliner Straßenbahn, Berlin . .	1237	287	—	287	—	—
4	Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln .	917	417	36	4	21	24
5	Vaterländischer Bauverein, Berlin . .	814	475	38	122	63	23
6	Arbeit.-Baugenossenschaft „Paradies", Berlin-Bohnsdorf	657	149	7	113	35	—
7	Spar- u. Bauverein, Neukölln	506	304	23	176	64	2
8	Gartenstadt Staaken, Spandau	499	162	—	—	162	—
9	Gemeinn. Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg .	403	128	43	—	—	—
10	Arbeiter-Bauverein, Nowawes-Neuendorf	335	177	—	—	85	92
11	Baugenossenschaft „Freie Scholle", Berlin-Tegel . .	292	171	21	42	14	1
12	Bernauer Spar- und Bauverein, Bernau	117	54	2	—	52	—
		12936	4495	438	1258	1089	361
					+ 357		
					2704		

Tabelle 8.

Übersicht über die in öffentlichen Versicherungsanstalten versicherten Mieter der Bauvereinigungen.

B. Provinz Brandenburg.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der		Von den Mietern sind Versicherte der			
		Mitglieder	Mieter	R.-V.-A. für Angestellte	L.-V.-A. Berlin	L.-V.-A. Brandenburg	Pensionskasse für die Arbeiter der Preuß.-Hess. Eisenbahn-Gemeinschaft
1	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete, Wittenberge	564	247	—	—	—	225
2	Wohnungs-Verein, Cottbus	379	186	—	—	—	86
3	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete für Potsdam u. Umgebung, Potsdam	314	213	—	—	3	190
4	Bau- u. Sparverein, Brandenburg a. H.	313	144	—	3	131	—
5	Spar- u. Bauverein, Spremberg	218	164	—	—	161	—
6	Beamt.-Wohnungs-Verein, Brandenburg a. H.	218	134	6	—	—	—
7	Eberswalder Spar- und Bauverein, Eberswalde	192	128	—	—	34	70
8	Beamt.-Wohnungs-Verein, Prenzlau	190	72	—	—	7	—
9	Beamt.-Wohnungs-Verein, Wriezen	172	76	8	—	12	32
10	Spar- u. Bauverein, Guben	166	43	—	—	5	25
11	Beamt.-Wohnungs-Verein, Templin	131	41	—	—	13	—
12	Bauverein Fürstenwalde a. Spree	119	73	11	—	63	2
13	Bauverein Finsterwalde	104	44	2	—	5	2
14	Beamt.-Wohnungs-Verein, Jüterbog	98	21	1	—	—	—
15	Gemeinnütz. Wohn.-Verein, Wriezen	95	32	—	—	22	10
16	Beamten-Bauverein, Seelow	82	10	4	—	4	1
17	Königsberger Baugenossensch., N.-M.	58	21	—	—	21	—
18	Beamt.-Wohnungs-Verein, Wittstock	43	7	1	—	—	—
		3456	1656	33	3	481	643

Tabelle 9.

Familienverhältnisse der Mieter der Baugenossenschafts-wohnungen.

(Nur vom Berliner Spar- und Bauverein aufgestellt.)

Familienverhältnisse	männlich		weiblich		insgesamt	
	1913	1914	1913	1914	1913	1914
1. Eheleute	1498	1493	1502	1488	3000	2981
2. Verwitwete	12	9	57	71	69	80
3. Unverheiratete Mieter	17	17	23	20	40	37
4. Kinder über 14 Jahre	419	435	445	480	864	915
5. Schulpflichtige Kinder	576	587	526	529	1102	1116
6. Noch nicht schulpflicht. Kinder	343	294	305	285	648	579
7. Kinder unter 1 Jahr	36	44	32	31	68	75
8. Verwandte	64	62	118	141	182	203
9. Nicht zur Familie gehörig	28	14	32	37	60	61
	2993	2965	3040	3082	6033	6047

Tabelle 10.

Die Dichtigkeit der Bevölkerung in den einzelnen Wohnungen.

(Nur vom Berliner Spar- und Bauverein aufgestellt.)

Es wohnten je	in Wohnungen mit Stuben												Gesamtzahl d. Wohnungen einsch. d. zu d. Läden gehörigen	
	1		2		3		4		5		6			
	1913	1914	1913	1914	1913	1914	1913	1914	1913	1914	1913	1914	1913	1914
1 Person	17	16	11	16	3	2	—	—	—	—	—	—	31	34
2 Personen	120	116	149	147	12	13	—	—	—	—	—	—	281	276
3 „	161	158	277	276	25	22	—	1	—	—	—	—	463	457
4 „	112	113	273	273	33	41	2	—	1	1	1	1	422	429
5 „	40	37	161	161	27	26	—	1	—	2	—	—	228	227
6 „	16	18	76	79	19	12	—	1	3	2	1	—	115	112
7 „	1	3	34	31	7	7	—	—	—	—	—	—	42	41
8 „	2	—	14	11	1	6	—	—	—	—	—	—	17	17
9 „	2	2	—	5	4	5	—	—	1	—	—	—	7	12
10 „	—	—	2	3	—	—	—	—	—	—	—	—	2	3
11 „	—	—	2	1	1	2	—	—	—	—	—	—	3	3
	471	463	999	1003	132	136	2	3	5	5	2	1	1611	1611

Geschäftliche Tätigkeit der Baugenossenschaften in Groß-Berlin.

Geschäftsguthaben. Haftsumme.

Jede Genossenschaft ist bestrebt, sich ein möglichst hohes Eigenvermögen zu schaffen, um die Kreditfähigkeit zu erhöhen und eine

umfangreiche Bautätigkeit zu entfalten. Das Genossenschaftsvermögen setzt sich zusammen aus den Geschäftsanteilen der Mitglieder und den Reservefonds. Als weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Liquidität kommt noch die Annahme von Spareinlagen und die Ausgabe unkündbarer Schuldverschreibungen in Betracht.

Niedrige Geschäftsanteile in Höhe von 20—100 Mark sind zwar geeignet, den Kreis der Genossen zu erweitern, erschweren aber die Erstellung von Wohnungen und vermindern den Kredit. Hohe Anteile über 200—300 Mark hingegen stoßen viele, sonst sich gern der Genossenschaft anschließende Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen ab. Auch sind vorsichtige Leute nicht geneigt, ein ihnen zu groß erscheinendes Risiko einzugehen, das durch die Übernahme der Haftpflicht in der gleichen Höhe wie der Geschäftsanteil bedingt ist. Man wird die Verhältnisse an Ort und Stelle prüfen und den Anteil möglichst der finanziellen Leistungsfähigkeit des Durchschnitts der Genossen anpassen.

Regierungsrat Scheidt stellt in seinem „Handbuch für Baugenossenschaften“ *) den Grundsatz auf, daß der Geschäftsanteil niemals niedriger als auf 5 % der durchschnittlichen Herstellungskosten für eine Vereinswohnung festgesetzt werden darf, wenn die Kapitalbildung bei der Genossenschaft eine einigermaßen befriedigende sein soll. Baut also eine B.-G. Arbeiterwohnungen mit einem durchschnittlichen Herstellungswert von 4000 Mark, so ist der Geschäftsanteil auf mindestens 200 Mark zu bemessen. Werden Beamtenwohnungen mit einem durchschnittlichen Herstellungswert von 6000 Mark gebaut, so würde der Geschäftsanteil nicht unter 300 Mark festgesetzt werden. In vereinzelten Fällen ist bei B.-G. in ländlichen Bezirken als Geschäftsanteil 100 Mark bestimmt worden, eine Maßnahme, die nicht zu empfehlen ist, da diese Genossenschaften notwendigerweise schon nach einer geringen Bautätigkeit an Kapital leiden. Genossenschaften, die Wohnungen in verschiedenen Größen ausführen, können ihre Genossen — da das Gesetz Anteile in verschiedener Höhe verbietet — im Verhältnis zum Wert der Wohnung durch Abgabe mehrerer Anteile heranziehen oder ihre Beteiligung bei der Sparkasse — mit einer entsprechenden, für die Mietsdauer und gewisse Zeit darüber hinaus unkündbaren Einlage — verlangen. Auch die Ausgabe von Schuldverschreibungen an Wohnungserwerber ist in verschiedenen Fällen durchgeführt worden (s. die entsprechenden Abhandlungen).

*) Berlin 1913, J. Guttentag.

In Groß-Berlin sind es von 47 B.-G. nur 8, die weniger als 200 Mark Geschäftsanteil verlangen, darunter eine mit 30 Mark; 14 haben 200 Mark, 1 250 Mark, 18 300 Mark. Unter den 6 B.-G., die darüber hinausgehen, und zwar bis 500 Mark, sind die Obstbaukolonie Eden, die Steglitzer Gartenheim-Genossenschaft und die Eigenheim-Genossenschaft Breitenbachplatz, von denen die letztgenannten beiden vorwiegend Wohnungen für den wohlhabenden Mittelstand errichtet haben. Neuerdings kommt auch noch die Bau- und Spargenossenschaft Berlin-Süd hinzu.

In der Provinz Brandenburg haben von 62 berichtenden B.-G. mehr als die Hälfte (33) Geschäftsanteile in Höhe von 300 Mark, 15 200 Mark, 12 unter 200 Mark, nur 2 über 300 Mark.

Tabelle 11.

Die Höhe des einzelnen Geschäftsanteiles betrug unter	
46 berichtenden B.-G. im Verbandsgebiet Groß-Berlin	62 berichtenden B.-G. in der Provinz Brandenburg
bei 1 Genossenschaft . . 20 Mark	bei 2 Genossenschaften . 30 Mark
„ 1 „ . . 24 „	„ 10 „ . 100 „
„ 2 Genossenschaften . 25 „	„ 15 „ . 200 „
„ 2 „ . 30 „	„ 33 „ . 300 „
„ 1 Genossenschaft . . 50 „	„ 1 Genossenschaft . . 500 „
„ 1 „ . . 100 „	„ 1 „ . . 600 „
„ 14 Genossenschaften . 200 „	
„ 1 Genossenschaft . . 250 „	
„ 18 Genossenschaften . 300 „	
„ 6 „ . 500 „	

Voll bezahlen allerdings nur wenige Mitglieder ihren Genossenschaftsanteil sogleich, da die meisten nicht Mittel genug besitzen. In Groß-Berlin geschieht es in der Regel in Teilzahlungen von etwa 2 Mark monatlich. Die B.-G. verlangen die sofortige Einzahlung des ganzen Anteils nur, wenn der Bewerber eine Wohnung inne hat. Zur Förderung der B.-G. übernehmen oft vermögende Persönlichkeiten mehrere Anteile, die sie gleich voll bezahlen. Trotzdem haben sie nach dem Genossenschaftsgesetz nur eine Stimme.

Um den genossenschaftlichen Grundsätzen gerecht zu werden, gleichzeitig aber auch, um zu vermeiden, daß durch den Austritt einer Persönlichkeit, die eine Reihe von Anteilen übernommen hat, der Kassenstand gefährdet wird, haben die B.-G. die Höchstzahl der zu erwerbenden Anteile in der Regel auf 10 festgesetzt.

Tabelle 12.

Von 44 berichtenden B.-G. im Verbandsgebiet Groß-Berlin war die Höchstzahl der Anteile, die der einzelne Genosse besitzen darf:

bei 19	Genossenschaften	10,
„ 1	Genossenschaft	15,
„ 3	Genossenschaften	20,
„ 1	Genossenschaft	30,
„ 1	„	50,
„ 7	Genossenschaften	100,
„ 2	„	1000.

Tabelle 13.

Von 66 berichtenden B.-G. in der Provinz Brandenburg war die Höchstzahl der Anteile, die der einzelne Genosse besitzen darf:

bei 2	Genossenschaften	3,
„ 1	Genossenschaft	4,
„ 2	Genossenschaften	5,
„ 23	„	10,
„ 1	Genossenschaft	15,
„ 5	Genossenschaften	20,
„ 1	Genossenschaft	25,
„ 3	Genossenschaften	50,
„ 1	Genossenschaft	100,
„ 2	Genossenschaften	unbegrenzt.

Reservefonds.

Das Genossenschaftsgesetz verpflichtet die B.-G., einen bestimmten Teil des Reingewinns, mindestens aber 10 %, dem gesetzlichen Reservefonds zuzuweisen, der nur durch Generalversammlungsbeschluß dazu dienen darf, bei unvorhergesehenen Verlusten (Leerstehen von Wohnungen, Kursausfällen bzw. bei einem verlustreichen Abschluß) herangezogen zu werden, nicht aber, um die Dividende der Mitglieder zu verbessern. Daneben haben die meisten B.-G. noch freiwillige Hilfsreservefonds, wie z. B. einen „Bauerneuerungsfonds für größere Reparaturen" geschaffen, um sich eine solidere Grundlage zu geben, und sie, falls die Ereignisse es erfordern, zunächst zur Hilfe heranzuziehen. Die sorgsam geleiteten Berliner B.-G. verfügen, wie aus den Aufstellungen ersichtlich ist, nicht nur über ansehnliche Hilfsreservefonds, sondern meist übertreffen diese den gesetzlichen Reservefonds um ein Vielfaches. Das Gesamtverhältnis ist bei 20 B.-G. in Groß-Berlin wie das von 5 zu 6. Auf ca. 500000 Mark gesetzlichen Reservefonds kommen 600000 Mark Hilfsreservefonds, während in der Provinz Brandenburg auf etwa 80000 Mark gesetzlichen Reservefonds der gleiche Betrag auf den Hilfsreservefonds entfällt.

Tabelle 14.

Übersicht über die Höhe der gesetzlichen und Hilfs-Reservefonds der Baugenossenschaften.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe des gesetzlichen Reservefonds		Höhe des Hilfs-Reservefonds	
			1913 Mark	1914 Mark	1913 Mark	1914 Mark
1	Beamt.-Wohn.-Verein, Berlin	6238	247475	248825	32455	82791
2	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	49999	55124	150000	324120
3	Bezirks-Genesungsheim, Berlin	2666	*	4903	*	5648
4	Berliner Baugenossensch., Berlin	2001	75000	78841	200000	210321
5	Charlottenb. Baugenossenschaft	1909	12993	13711	28548	47085
6	Erbbauverein „Moabit", Berlin	1863	10846	13506	12788	19489
7	Baugen. „Ideal", Neukölln	1520	10517	10908	600	600
8	Baugenossenschaft des Vereins der Angestellten der Großen Berliner Straßenbahn	1237	17555	18887	46384	121043
9	Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln	917	13074	14543	22513	24308
10	Vaterländ. Bauverein, Berlin	814	12399	11611	5739	6723
11	Arbeiter-Baugenossensch. „Paradies", Berlin-Bohnsdorf	657	3566	7114	27770	106051
12	Spar- u. Bauverein, Neukölln	506	8108	9309	18815	19601
13	Gartenstadt Staaken, Spandau†)	499	131	440	—	—
14	Gemeinnützige Baugenossenschaft†) Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg b. Grünau	403	—	200	—	1000
15	Arbeit.-Bauverein, Nowawes-Neuendorf	335	—	2207	*	13807
16	„Lehrerinnenheim", Bau- und Sparverein, Berlin	307	2526	2827	1746	2334
17	Baugenossensch. „Freie Scholle", Berlin-Tegel	292	5789	6185	16600	119942
18	Obstbaukolonie „Eden", Oranienburg	207	19350	19903	29128	91859
19	Bernauer Spar- u. Bauverein	117	547	652	1204	1243
20	Steglitzer Spar- u. Bauverein	106	776	890	248	263
21	Beamten-Heimstätten-Verein, Berlin	65	650	*	314	*
22	Gartenheim-Genossenschaft, Steglitz	34	800	300	—	—
		28332	492101	520886	594852	1098228

* = nicht angegeben.

†) ganz neue Unternehmungen, die erst 1913 und 1914 mit dem Bau begannen.

Tabelle 15.

Übersicht über die Höhe der gesetzlichen und Hilfs-Reservefonds der Baugenossenschaften.

B. Provinz Brandenburg.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe des gesetzlichen Reservefonds		Hilfs-Reservefonds	
			1913 Mark	1914 Mark	1913 Mark	1914 Mark
1	Beamten-Wohnungs-Verein, Potsdam	902	18419	21733	20597	24835
2	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete, Wittenberge	564	9497	10580	4997	7742
3	Beamten-Wohnungs-Verein, Frankfurt a. O.	442	*	21595	*	69045
4	Wohnungs-Verein, Cottbus	379	*	11788	*	8169
5	Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen, Frankfurt a. O.	358	*	2282	*	5161
6	Arbeiter-Bauverein, Potsdam	348	11027	12061	12464	12674
7	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete für Potsdam und Umgebung, Potsdam	314	10603	11333	2942	3913
8	Bau- u. Sparverein, Brandenburg	313	4357	4727	*	86
9	Rathenow. Bauverein, Rathenow	282	769	885	690	39
10	Spar- u. Bauverein, Spremberg	218	—	4870	—	12504
11	Eberswalder Spar- u. Bauverein	192	3689	3934	12111	12586
12	Beamten-Wohnungs-Verein, Prenzlau	190	*	9342	*	3092
13	Beamten-Wohnungs-Verein, Cottbus	183	*	1361	*	427
14	Beamten-Wohnungs-Verein, Wriezen	172	2037	2480	3686	5125
15	Beamten-Bauverein, Crossen	168	*	1515	*	884
16	Spar- und Bauverein, Guben	166	3212	3385	1151	1208
17	Beamten-Wohnungs-Verein, Senftenberg	163	*	825	*	1831
18	Baugenossensch. zu Angermünde	162	*	692	*	503
19	Beamten-Wohnungs-Bauverein, Landsberg a. W.	161	*	1546	*	5477
20	Beamten-Bauverein, Forst i. L.	160	*	1206	*	1268
21	Gemeinnütziger Wohnungs-Bauverein, Cüstrin	140	*	704	*	1823
22	Beamten-Wohnungs-Verein, Soldin	134	*	538	*	1660
23	Beamten-Wohnungs-Verein, Templin	131	766	906	1141	2106

* = nicht angegeben.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe des gesetzlichen Reservefonds 1913 Mark	Höhe des gesetzlichen Reservefonds 1914 Mark	Hilfs-Reservefonds 1913 Mark	Hilfs-Reservefonds 1914 Mark
24	Bauverein, Fürstenwalde a. Spree	119	2004	2090	1341	1390
25	Bauverein, Finsterwalde N.-L.	104	440	568	381	1580
26	Beamten-Wohnungs-Verein, Jüterbog	98	*	922	*	2671
27	Gemeinnütziger Wohnungsbauverein, Wriezen	95	274	281	884	884
28	Beamten-Wohnungs-Bauverein, Rathenow	91	259	285	56	2313
29	Beamten-Bauverein, Seelow	82	370	382	144	744
30	Luckenwalder Bauverein	63	2029	2231	224	224
31	Heimstättengenossensch. des Wohnungsmieterver., Frankfurt a. O.	60	*	197	*	1517
32	Königsberger Baugenossenschaft, Königsberg N.-M.	58	522	*	216	*
33	Vaterländisch. Bauverein, Frankfurt a. O.	52	886	*	38	—
34	Gemeinnütziger Spar- und Bauverein, Calau	49	*	426	*	709
35	Beamten-Wohn.-Ver., Wittstock	43	*	38	*	27
		7156	71160	138308	63063	194217

Schuldverschreibungen.

Die Geschäftsanteile und die Reservefonds sind günstigenfalls geeignet, 10 % der angelegten Werte zu decken. Bis 90 % beleihen aber nur das Reich und der preußische Staat. Die Landesversicherungsanstalten beleihen, wenn überhaupt über die mündelsichere Grenze hinaus, nur bei Garantieübernahme. Die ersteren beiden auch nur dann, wenn sie als Arbeitgeber einem nennenswerten Teil ihrer Angestellten helfen können.

Um größere Kapitalien dauernd für die Beschaffung der II. Hypotheken bzw. Restgelder heranzuziehen, hat man zu dem Mittel der unkündbaren Schuldverschreibungen gegriffen und in Berlin recht günstige Resultate erzielt. Die nur mit Genehmigung der Genossenschaft übertragbaren, meist auf 100 Mark — aber auch 50 Mark — lautenden und zu 4 % verzinslichen Schuldverschreibungen sind unkündbar, werden aber ausgelost und zurückgezahlt, jährlich in der Regel 1—2 %. Als Deckung dient der hypothekarisch nicht belastete Teil der Hausgrundstücke der Genossen-

* = nicht angegeben.

schaft, ferner die Geschäftsguthaben und Reservefonds. Einige Genossenschaften haben eine ganze Serie von Schuldverschreibungen hypothekarisch an II. Stelle eingetragen. Daß unter Umständen genügende Geneigtheit bei den Mitgliedern besteht, derartige Schuldverschreibungen zu erwerben, beweist die starke Versorgung des Berliner Marktes mit solchen Papieren, haben doch allein 15 Groß-Berliner B.-G. Schuldverschreibungen in Höhe von rund 7225000 Mark bis zum 1. Januar 1915 ausgegeben, in Brandenburg 13 B.-G. rund 568000 Mark. Einige Genossenschaften legen den Wohnungsinhabern die Erwerbung einer bestimmten Anzahl von Schuldverschreibungen als Bedingung auf. Manchmal müssen auch die Baufirmen für einen gewissen Teil ihrer Forderung Schuldverschreibungen in Zahlung nehmen. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen darf sich aber mit Aussicht auf Erfolg nur eine kräftige, gut geleitete B.-G. zutrauen.

Tabelle 16.

Baugenossenschaften, die Schuldverschreibungen ausgeben.

Stand vom 1. Januar 1915.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der ausgegebenen Schuldverschreibungen 1913 Mark	1914 Mark
1	Beamten-Wohn.-Verein, Berlin	6238	5198400	5169600
2	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	470000	451000
3	Berliner Baugenossenschaft	2001	47000	45000
4	Charlottenburger Baugenossensch.	1909	307300	319400
5	Erbbauverein „Moabit", Berlin	1863	41100	41600
6	Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln	1520	89176	81900
7	Beamt.-Wohnungs-Verein, Neukölln	917	314300	309000
8	Vaterländischer Bauverein, Berlin	814	400100	404200
9	Arbeiter-Baugenossenschaft „Paradies", Berlin-Bohnsdorf	657	18220	18370
10	Spar- und Bauverein, Neukölln	506	7900	7500
11	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin-Falkenberg b. Grünau	403	*)	20600

*) noch nicht ausgegeben.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der ausgegebenen Schuldverschreibungen 1913 Mark	1914 Mark
12	Baugenossenschaft „Freie Scholle", Berlin-Tegel	292	36100	32900
13	Beamten-Wohn.-Verein, Friedrichshagen	112	*	148690
14	Beamten-Heimstätten-Ver., Berlin	65	*	13500
15	Obstbaukolonie „Eden", Oranienburg (ausgegeben von der Oranienburger Bau- und Kreditgesellschaft m. b. H.)	201	300000	462000
		23137	7229596	7225260

Tabelle 17.

Baugenossenschaften, die Schuldverschreibungen ausgeben.

Stand vom 1. Januar 1915.

B. Provinz Brandenburg.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Genossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der ausgegebenen Schuldverschreibungen 1913 Mark	1914 Mark
1	Beamten-Wohn.-Verein, Potsdam	902	289934	290640
2	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete in Wittenberge	564	9100	8800
3	Beamten-Wohn.-Verein, Frankfurt a. O.	442	*	138900
4	Wohnungs-Verein, Cottbus . .	379	*	18300
5	Arbeiter-Bauverein, Potsdam .	348	24000	28000
6	Bau- und Sparverein, Brandenburg a. H.	313	37375	39881
7	Beamten-Wohn.-Verein, Prenzlau	190	*	4400
8	Beamten-Wohn.-Verein, Cottbus	183	*	6900
9	Gemeinnütziger Wohnungs-Bauverein, Cüstrin	140	*	15050
10	Bauverein, Finsterwalde . . .	104	6300	6300
11	Beamten-Wohn.-Verein, Rathenow	91	600	600
12	Heimstättengenossenschaft d. Wohnungsmietervereins, Frankfurt a. O.	60	*	4000
13	Beamten-Wohn.-Verein, Wittstock	43	*	6500
		3759	367309	568271

* = nicht angegeben.

Spareinlagen.

Neben der Ausgabe von Schuldverschreibungen befassen sich viele B.-G. mit der Annahme von Spargeldern. Diese Spareinlagen sind naturgemäß meist kurzfristig, weshalb von vielen Stellen, besonders von Justizrat Dr. Crüger, dem Vorsitzenden des Allgemeinen Verbandes deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, gegen die Anlage Bedenken erhoben wurden, da man infolge von Massenabhebungen ernste Schwierigkeiten zu befürchten hätte. Die gefährlichste Krise, der Krieg, war aber eine Belastungsprobe sondergleichen. Darüber berichtete 1915 Professor Dr. Albrecht, der Vorsitzende des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen B.-G. in einem Aufsatze „Die Baugenossenschaften und der Krieg": „Tatsache ist, daß nach den vorliegenden Berichten sich die in Friedenszeiten gegen die Sparkassen vielfach geäußerten Bedenken nicht bewahrheitet haben. Die 69 B.-G. des von mir geleiteten Verbandes, bei dem der Sparkassenbetrieb relativ die größte Verbreitung gefunden hat, die über den Stand ihrer Sparkassen jetzt zahlenmäßige Angaben machen, verfügten zu Anfang des Jahres 1914 zusammen über rund 6688000 Mark Spareinlagen. Bis Ende Juni hatte sich der Einlagebestand um etwa 340000 Mark erhöht, auch im Juli überstiegen die Einzahlungen die Abhebungen um mehr als 80000 Mark, dagegen wurden im Monat August 140000 Mark mehr abgehoben als eingelegt. Schon im September betrug aber der Überschuß der Rückzahlungen über die Einnahmen nur noch rund 38000 Mark und er verminderte sich im Oktober auf 26000 Mark und im November auf 5000 Mark; für den Dezember liegen zahlenmäßige Angaben nicht mehr vor. Es erhellt aus diesen Zahlen, daß — selbst wenn das Ergebnis im Dezember ungünstiger gewesen sein sollte als im Vormonat — der gesamte Einlagenbestand der Genossenschaftssparkassen in den Kriegsmonaten zwar eine unerwünschte Verminderung erfahren hat, daß er aber am Schluß des Jahres 1914 immer noch beträchtlich höher war als zu Anfang des Jahres. Bei der größten Genossenschaftssparkasse, der des Berliner Spar- und Bauvereins, die mit einem Einlagenbestande von mehr als 3 Millionen Mark arbeitet, überwiegen beispielsweise die Rückzahlungen während der beiden Monate August und September die Einzahlungen zusammen um 26500 Mark, während in den beiden nächsten Monaten die Einlagen um etwa 6000 Mark höher waren als die Rückzahlungen. Der Berliner Spar- und Bauverein würde jetzt, wo er zu einer unfreiwilligen Aussetzung seiner Bautätigkeit genötigt ist, nicht in

der Lage sein, mehrere 100000 Mark Kriegsanleihe zu zeichnen und nebenbei seinen Zinsendienst erheblich günstiger zu gestalten, wenn er nicht auf die sehr erheblichen Spareinlagen seiner Mitglieder zurückgreifen könnte." †)

In Berlin steht der von Professor Albrecht erwähnte Berliner Spar- und Bauverein an der Spitze mit 3 Millionen Mark Spareinlagen; auf über 1 Million hat es auch die Berliner B.-G. gebracht. Insgesamt sind an 18 B.-G. in Groß-Berlin 6,09 Millionen Mark, in der Provinz Brandenburg an 7 berichtende B.-G. bis zum 1. April 1914 124000 Mark eingezahlt worden. Eine Genossenschaft in Groß-Berlin verlangt von den mietenden Genossen Pflichtspareinlagen in der Höhe von $^1/_{10}$ der Herstellungskosten der Wohnung und sperrt den Betrag während der Mietsdauer und 6 Monate darüber hinaus. Auf diese Pflichtsparkasse können aber auch monatliche Teilzahlungen bis zur Erreichung der vollen Höhe geleistet werden.

Tabelle 18.

Übersicht über die Höhe der eingezahlten Spareinlagen.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der eingezahlten Spareinlagen 1913 Mark	1914 Mark
1	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	3037970	3115708
2	Berliner Baugenossenschaft, Berlin	2001	1050000	1084607
3	Beamten-Wohn.-Verein, Berlin	6238	292475	322695
4	Vaterländischer Bauverein, Berlin	814	256934	266572
5	Obstbaukolonie „Eden", Oranienburg	207	234025	246225
6	Bezirks-Genesungsheim, Berlin	2666	*	184890
7	Spar- und Bauverein Neukölln	506	164807	176427
8	Beamt.-Wohn.-Verein, Neukölln	917	61621	164739
9	Arbeiter-Baugenossenschaft „Paradies", Berlin	657	143354	145555
10	Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln	1520	120414	120730
11	Baugenossenschaft „Freie Scholle", Tegel	292	73634	67108

†) Diese Wahrnehmungen haben sich im Laufe des Krieges mehr und mehr bestätigt.

* = nicht angegeben.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der eingezahlten Spareinlagen 1913 Mark	1914 Mark
12	Bernauer Spar- und Bauverein, Bernau	117	46732	53190
13	Erbbauverein „Moabit", Berlin	1863	166770	51651
14	Arbeiter-Bauverein, Nowawes-Neuendorf	335	37588	38386
15	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg b. Grünau	403	10590	31932
16	Charlottenburger Baugenossensch.	1909	11183	14819
17	Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Mönchsmühle, Mühlenbeck	47	*	7081
18	„Lehrerinnenheim", Bau- u. Sparverein, Berlin	307	5528	5316
		26438	5713625	6097631

Tabelle 19.

Höhe der eingezahlten Spareinlagen bei Baugenossenschaften.

B. Provinz Brandenburg.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Zahl der Mitglieder	Höhe der eingezahlten Spareinlagen 1913 Mark	1914 Mark
1	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete in Wittenberge	564	14182	12851
2	Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen, Frankfurt a. O.	358	*	59530
3	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete für Potsdam und Umgebung, Potsdam	314	11445	11084
4	Bau- und Sparverein, Brandenburg a. H.	313	37116	38715
5	Eberswalder Spar- u. Bauverein, Eberswalde	192	691	112
6	Gemeinnütziger Spar- und Bauverein, Calau	49	*	1728
7	Spar- und Bauverein, Guben	166	6424	*
		1956	69858	124020

* = nicht angegeben.

Gewinnverteilung.

Die Gemeinnützigkeit der B.-G. beruht, abgesehen von dem Zweck der Erstellung von Wohnungen für Minderbemittelte, auch in einer Beschränkung der Dividende. Die B.-G. in Preußen genießen dadurch auch den Vorzug der Gewerbesteuerfreiheit, der Stempelfreiheit nach dem Stempelsteuergesetz § 5 vom 1. Juli 1909 und Befreiung von den Gerichtskosten. Die B.-G. dürfen außerdem ihre Wirksamkeit nicht über den Kreis ihrer Genossen erstrecken und nur in Ausnahmefällen vorübergehend Wohnungen an Nichtgenossen vermieten, wenn sonst ihre Rentabilität gefährdet wäre.

Revision.

Jede B.-G. ist verpflichtet, sich nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes wenigstens alle zwei Jahre revidieren zu lassen. Diese Prüfung erfolgt entweder auf Antrag beim Amtsgericht durch eine dazu bestimmte Persönlichkeit oder durch den Revisor eines Baugenossenschaftsverbandes. Die Mehrzahl der B.-G. gehören einem solchen Verbande an, der die Befugnis zu einer gesetzlich gültigen Prüfung besitzt.

Es bestehen in Deutschland eine ganze Anzahl von Revisionsverbänden, die in der Regel nach den Provinzen oder Bundesstaaten organisiert sind, wo die gemeinnützige Bautätigkeit besonders stark zur Entfaltung gekommen ist, so im Rheinland, Westfalen, Schleswig-Holstein, Baden, Bayern, Sachsen, Hessen, West- und Ostpreußen. Andere Genossenschaften gehören dem Unterverbande des „Allgemeinen Verbandes deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“ (sogenannter Crügerscher Verband) an, der den Namen „Deutscher Baugenossenschaftsverband“ führt, andere dem „Albrechtschen“ Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen B.-G.*).

In Groß-Berlin und der Provinz Brandenburg gehören die meisten B.-G. dem Albrechtschen Verbande an. Er umfaßt von den 111 B.-G. faßt die Hälfte: 52; ein verhältnismäßig hoher Prozentsatz (25) läßt sich gerichtlich revidieren. Im einzelnen sind die Verhältnisse wie folgt:

*) Neuerdings „Reichsverband deutscher Baugenossenschaften“ genannt.

Tabelle 20.

Zum Revisionsverhältnis der Baugenossenschaften.

1. Januar 1915.

Revisionsverhältnis	Insgesamt	Davon entfallen auf		Unbekannt
		A. Verbandsgebiet Groß-Berlin	B. Provinz Brandenburg	
a) Verband der Baugenossenschaften Deutschlands . . .	10	4	6	
b) Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften	52	20	32	
c) Revisionsverband der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine	14	3	11	
d) Verband ländlicher Genossenschaften (Raiffeisenscher Organisationen) für Brandenburg, Pommern und beide Mecklenburg	1	1	—	
e) Verband der landwirtschaftschaftlichen Genossenschaften der Provinz Brandenburg .	1	—	1	
f) Gerichtliche Revisionen . .	25	15	11	
				A. 3
				B. 4
	111	43	61	7

Ein Bild der Kreditwürdigkeit der Genossenschaft gibt der Anteil der eigenen Gelder zu den fremden Geldern. Bekanntlich krankt der private Hausbesitz, besonders in Groß-Berlin, an dem geringen Eigenkapital im Verhältnis zum ganzen Objekt. Einmal liegt das daran, daß ein Haus, besonders mit kleinen Wohnungen, zu verwalten kein Vergnügen, sondern eine große Last ist, der sich in der Regel nur Leute mit geringem Eigenvermögen unterziehen, die für den kleinen Einschuß auf eine möglichst hohe Verzinsung rechnen müssen. Sie besitzen günstigenfalls vielleicht 10—30000 Mark Vermögen. Berliner Mietskasernen haben aber einen durchschnittlichen Wert von 200—300000 Mark. Die Steuerlasten bei Besitzwechsel, die der Käufer zu tragen hat, sind mit 3—4 % außerordentlich hohe, so daß als Anzahlung nachher mitunter nur 5 % des Wertes verbleiben.

Bei jeder Schwierigkeit — seien sie durch Verlängerung der Hypotheken zu höherem Zinsfuß oder durch leerstehende Wohnungen verursacht — steht der Hausbesitzer so gut wie hilflos da und riskiert noch, bei einer Zwangsversteigerung persönlich sein Leben lang haftbar zu sein. Er ist eigentlich nur der Verwalter der 95 % Hypotheken, die vor seinem Gelde stehen.

Viel gesünder ist seine Rolle beim kleinen Haus. Hier fällt sein eigenes Kapital ganz anders ins Gewicht. Abgesehen davon, daß die Besitzwechselkosten naturgemäß niedrigere sind, ist auch seine Anzahlung im Verhältnis zum Hauswert viel höher und es bleibt ihm die Möglichkeit, noch einen Teil seines Kapitals für alle Fälle zur Verfügung zu halten. Dabei ist das Risiko beim kleinen Haus niedriger, freilich auch die Einnahme.

In Berlin ist nach den amtlichen Aufstellungen für die Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker von Regierungsrat Höpker festgestellt worden, daß jedes zweite Mietshaus durchschnittlich in den zwei Jahren 1909—1911 unter den Hammer gekommen, während in Belgien von 50000 kleinen Einfamilienhäusern, die im Laufe von 23 Jahren mit Hilfe der Generalsparkasse für Arbeiter errichtet worden sind, noch nicht 500, also 1 %, versteigert wurden.

Vergleichen wir nun die Verhältnisse des privaten Hausbesitzes mit denen bei den Baugenossenschaften.

Rechnet man als eigenes Geld der B.-G. nur die Geschäftsguthaben und Reserven, als fremdes Geld Hypotheken, Darlehen, Schuldverschreibungen und Spareinlagen, dann ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 21.

	Eigenes Geld Mark	Betriebskapital Mark	%
A. Verbandsgebiet Groß-Berlin . . .	7720020	103579842	7,46
B. Provinz Brandenburg	2345626	17848749	13,14

Steht man aber, mit einem gewissen Recht — da ja auch die Geschäftsanteile gekündigt werden —, auf dem Standpunkte, daß auch Spareinlagen und Schuldverschreibungen eigenes Geld sind und stellt diese in Parallele zu den Hyptheken, so ändert sich das Bild wie folgt:

Tabelle 22.

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Eigene Gelder		Fremde Gelder	
Geschäftsguthaben . .	6088692 M.	Hypotheken . . .	77690638 M.
Rücklagen	1631328 „		
Schuldverschreibungen	7063260 „		
Spareinlagen . . .	6097631 „		
	20880911 M.		

Eigene Gelder = 37,20 % der fremden Gelder,
= 20,00 % des Betriebskapitals.

Tabelle 23.

B. Provinz Brandenburg.

Eigene Gelder		Fremde Gelder	
Geschäftsguthaben . .	2032980 M.	Hypotheken . . .	14228355 M.
Rücklagen	332646 „		
Schuldverschreibungen	568271 „		
Spareinlagen	124020 „		
	3057917 M.		

Eigene Gelder = 21,50 % der fremden Gelder,
= 11,53 % des Betriebskapitals.

Dazu kommt noch, daß Erwerbshäuser, die von einer Reihe von B.-G. erbaut sind, meist mit 10 % Anzahlung gekauft werden; es steckt in ihnen also noch mehr eigenes Geld, als hier zum Ausdruck kommt. In der Tabelle 21 ist von uns der zuerst erwähnte Standpunkt eingenommen worden, d. h. als eigene Gelder wurden Spareinlagen und Schuldverschreibungen nicht gerechnet.

Daneben ergibt sich über die Höhe des Anteils des eigenen Geldes am Betriebskapital folgendes Bild:

Tabelle 24.

%	Verbandsgebiet Groß-Berlin %	Provinz Brandenburg %
Von 0— 5	3	3
„ 5—10	10	2
„ 10—15	2	6
„ 15—20	3	3
„ 20—30	1	4
über 30	—	4

In Brandenburg liegen also die Verhältnisse günstiger als im Verbandsgebiet Groß-Berlin, hat doch der Luckenwalder Bauverein 46,13 % eigenes Kapital und der Beamten-Bauvein Seelow und der Beamten-Wohnungs-Verein Strausberg über 35 %! Am wenigsten eigenes Kapital besitzt die Gartenheim-Genossenschaft Steglitz, bei der allerdings die Genossen in der Regel auf die Häuser, in denen sie wohnen, eine eigene zweite Hypothek in Höhe von 3000—4000 Mark übernehmen müssen. In Berlin ist es die Berliner Baugenossenschaft, die mit 20,06 % eigenem Kapital am günstigsten dasteht.

Berechnet man den Anteil des einzelnen Bauvereins am gesamten Betriebskapital, so entfällt durchschnittlich die Summe von 4831812 Mark auf eine B.-G. Schließt man jedoch den Beamten-Wohnungs-Verein und den Berliner Spar- und Bau-Verein aus, so entfallen auf eine B.-G. im Durchschnitt nur noch 2264554 Mark.

In der Provinz Brandenburg kommen auf eine B.-G. durchschnittlich 498651 Mark.

Zieht man die Mitgliederzahl bei der Berechnung des Durchschnitts in Betracht, so entfallen auf 1 Mitglied der Groß-Berliner B.-G. 3597 Mark, der B.-G. in der Provinz 2395 Mark an festgelegten Werten.

Hypotheken.

Die Gesamtsumme der von 24 berichtenden B.-G. in Groß-Berlin aufgenommenen Hypotheken beträgt 74384100 Mark, auf die B.-G. also durchschnittlich 3099300 Mark; die Gesamtsumme der von 20 berichtenden B.-G. in der Provinz aufgenommenen Hypotheken 8539400 Mark, auf die B.-G. also 426970 Mark.

Von den 74384100 Mark Gesamthypotheken der Groß-Berliner B.-G. waren zur ersten Stelle 49459500 Mark, das sind = 63 %. Die „Berliner B.-G." und die B.-G. des Vereins der Angestellten der Großen Berliner Straßenbahn haben nur Hypotheken zur ersten Stelle aufgenommen.

Von den 8539400 Mark Gesamthypotheken der B.-G. in der Provinz waren zur ersten Stelle 5374900 Mark, das sind also 64 %. Hier haben der Bau- und Sparverein der Eisenbahnbediensteten für Potsdam und Umgebung, der Spar- und Bauverein Guben, der Luckenwalder Bauverein und der Beamten-Wohnungs-Verein zu Strausberg nur Hypotheken zur ersten Stelle.

Zwei B.-G. haben ihren Genossen hypothekarische Darlehen in verschiedener Höhe an zweiter Stelle als Sammelhypothek mit gleichem Range eintragen lassen.

Rechnet man nach Eppich mit einer hypothekarischen Belastung der Grundstücke durch fremde Gelder von 85 %, so ergibt sich als Gesamtbelastung
bei den 24 berichtenden B.-G. in Berlin 66 732 000 Mark,
bei den 20 berichtenden B.-G. in der Provinz 7 252 000 Mark.

Dies ergäbe auf die B.-G., soweit sie eine Bautätigkeit ausgeübt hat, 2 900 000 bzw. 362 600 Mark.

Die Hypotheken sind zu einem Zinsfuß von 3—5 % gegeben worden.

Tabelle 25.

%	Verbandsgebiet Groß-Berlin Mark	Provinz Brandenburg Mark
3	24 442 000	2 617 000
3 —3½	4 114 000	1 001 000
3½—4	18 757 000	3 523 000
4 —4½	24 451 000	1 152 000
4½—5	2 620 000	246 000

Die Tilgung beträgt ½—1 %.

Mietenkalkulation.

Zweck der Baugenossenschaft ist es, ihren minderbemittelten Genossen gesunde und zweckdienliche Wohnungen preiswert zu schaffen, nicht aber, nur auf ihre Billigkeit zu achten. Wenn sie für den ortsüblichen Mietspreis Wohnungen geben, die die Eigenschaft besitzen, besser und gesünder zu sein, so üben sie dadurch eine Pioniertätigkeit aus und verbessern die Wohnweise. Die B.-G. wirken als Regulator und entfalten ihre Tätigkeit, wenn eine Wohnungsnot droht und die gewerbsmäßige Bautätigkeit versagt.

Diese Gesichtspunkte sind bei der Beurteilung der Mieten in erster Reihe zu berücksichtigen. Die Kalkulation muß besonders vorsichtig gestaltet werden, da die B.-G. der Konjunktur des Wohnmarktes nicht wie der private Hausbesitz folgen, d. h. ihre Häuser nicht zu günstiger Zeit abstoßen oder ohne weiteres die Mieten erhöhen können. Auch muß in die Mieten eine Tilgung eingeschlossen, aber etwaige Wertsteigerungen des Bodens dürfen

nicht berücksichtigt werden. Aufzubringen sind bei der Wohnung durch die Miete*):

a) die Zinsen für die Hypotheken und sonstigen Anleihen,
b) die Zinsen für das in den vermieteten Hausgrundstücken angelegte eigene Vermögen der Genossenschaft,
c) die jährlich vorzunehmenden Abschreibungen,
d) die Betriebsunkosten (Reparaturen, Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Kosten für Beleuchtung, Reinigung usw.),
e) die Geschäftsunkosten (Gehälter der Vorstandsmitglieder, Bureauunkosten, Drucksachen usw.),
f) eine Rücklage zur Bildung angemessener Reserven sowie zur Deckung von Mietsausfällen.

Tilgung und Abschreibung

sind zwei verschiedene Begriffe. Die Tilgung ist zwangsweise bedingt durch den Hypothekengeber, die Abschreibung ist eine freiwillige Maßnahme, die der Entwertung der Häuser Rechnung trägt. Besonders hohe Abschreibungen hat in Groß-Berlin der Berliner Spar- und Bauverein gemacht. Die vom Reichsamt des Innern bzw. vom Ministerium des Innern mit Hypotheken ausgestatteten B.-G. werden angehalten, mindestens soviel abzuschreiben, wie die Tilgung der Darlehen beträgt, also etwa $^1/_2$ % des angelegten Kapitals, da die Tilgung 1 % der zweiten Hypothek ausmacht und sich von Jahr zu Jahr um die durch die Tilgung ersparten Zinsen erhöht. In der Regel ist eine jährliche Abschreibung von 1 % von den ursprünglichen Erstellungskosten angebracht.

Tabelle 26.

Wieviel Prozent des Kapitals werden durch die Miete aufgebracht?

A. Verbandsgebiet Groß-Berlin.

1.	Baugenossenschaft des Vereins der Angestellten der Großen Berliner Straßenbahn, Berlin	4,83 %,
2.	Vaterländischer Bauverein, Berlin	5,3 „
3.	Steglitzer Spar- und Bauverein, Steglitz	5,33 „
4.	Beamten-Wohnungs-Verein, Berlin	5,43 „
5.	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5,5 „
6.	Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln	5,68 „
7.	Erbbauverein „Moabit", Berlin	5,79 „
8.	Charlottenburger Baugenossenschaft, Charlottenburg	5,81 „

*) Scheidt, Handbuch für Baugenossenschaften.

9.	Arbeiter-Baugenossenschaft „Paradies", Berlin	5,85 %,
10.	Beamten-Wohnungs-Verein, Cöpenick	6,— „
11.	„Lehrerinnenheim", Bau- und Sparverein, Berlin	6,— „
12.	Baugenossenschaft „Freie Scholle", Berlin-Tegel	6,— „
13.	Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg b. Grünau*)	6,— „
14.	Bernauer Spar- und Bauverein, Bernau	6,— „
15.	Obstbaukolonie „Eden", Oranienburg	6,— „
16.	Spar- und Bauverein, Neukölln	6,03 „
17.	Gartenheim-Genossenschaft, Steglitz*)	6,5 „
18.	Baugenossenschaft „Ideal", Neukölln	7,— „

Durchschnittlich: 5,84 %.

Tabelle 27.

Wieviel Prozent des Kapitals wird durch die Miete aufgebracht?

B. Provinz Brandenburg.

1.	Beamten-Bauverein, Seelow	5,— %,
2.	Eberswalder Spar- und Bauverein, Eberswalde	5,42 „
3.	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete, Wittenberge	5,5 „
4.	Spar- und Bauverein, Guben	5,5 „
5.	Beamten-Bauverein, Reppen	5,5 „
6.	Arbeiter-Bauverein, Potsdam	5,7 „
7.	Beamten-Wohnungs-Verein, Wriezen	5,7 „
8.	Bauverein, Finsterwalde N.-L.	5,72 „
9.	Gemeinnütziger Wohnungs-Bauverein, Wriezen	5,75 „
10.	Beamten-Wohnungs-Verein, Potsdam	5,8 „
11.	Bau- und Sparverein, Brandenburg a. Havel	5,8 „
12.	Beamten-Wohnungs-Bauverein, Strausberg	5,8 „
13.	Vaterländischer Bauverein, Frankfurt a. Oder	5,9 „
14.	Luckenwalder Bauverein, Luckenwalde	6,— „
15.	Beamten-Wohnungs-Verein, Brandenburg a. Havel	6,— „
16.	Beamten-Wohnungs-Verein, Templin	6,1 „
17.	Rathenower Bauverein, Rathenow	6,22 „
18.	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete für Potsdam und Umgebung	6,3 „
19.	Beamten-Wohnungs-Verein, Rathenow	6,3 „
20.	Bauverein, Fürstenwalde a. Spree	7,— „.

Durchschnittlich: 5,86 %.

Die Betriebsunkosten werden häufig zu niedrig angesetzt, 1 % des gesamten Anlagewertes stellt das Minimum dar. Die in jedem besonderen Falle erforderliche Summe ergibt sich genau erst aus der Praxis der B.-G., oft wird sie deshalb zu niedrig

*) Unterhalt der Wohnungen, Müllabfuhr 2c. hat jeder Mieter selbst zu zahlen!

angenommen, wo z. B. mit einer ehrenamtlichen Tätigkeit der Vorstandsmitglieder gerechnet wird, während eine strenge Geschäftsführung eine Besoldung vorsehen muß, um eine Arbeitskraft auch gebührend in Anspruch nehmen zu können.

Die Erfahrung hat ergeben, daß für Betriebsunkosten ausschließlich Reparaturen $^1/_2$ %, für Geschäftsunkosten $^1/_2$ %, für Rücklagen $^1/_4$ % und für Reparaturen $^3/_4$ bis 1 % in Anrechnung zu bringen sind, zusammen etwa wenigstens 2 %. Die Mieten sind die einzigen laufenden Einnahmen der B.-G., in ihnen müssen alle vorerwähnten Ausgaben berücksichtigt sein, um die B.-G. rentabel zu gestalten und sie zu einem wirtschaftlichen Unternehmen, nicht zu einer Wohlfahrtseinrichtung (s. Eppich S. 96) zu stempeln.

Einige B.-G. haben ihren Mietern die Kosten für die Innenreparaturen außerhalb der Miete auferlegt, ferner auch die Wasserkosten, wenn es sich um Gartengrundstücke handelt. Diese Versuche sind aber zu neu, um schon heute über Erfahrungen berichten zu können.

Eine 6 %ige Verzinsung*) des Gesamtkapitals ist im allgemeinen erforderlich bei 4 bis $4^1/_2$ % Verzinsung und Tilgung und $1^1/_2$ % für Verwaltung, Reparaturen und Reserven. Je nach der Höhe der Hypothekenzinsen sowie Tilgung und je nach der Frage, ob die B.-G. alle Kosten für Reparaturen, Wasser usw. selbst zu leisten hat, muß die Rentabilität von Fall zu Fall sehr genau vor Festsetzung der Mieten errechnet werden.

Für Groß-Berlin stellt sich bei 18 B.-G. der Durchschnitt auf 5,84 %, für die Provinz bei 20 B.-G. uuf 5,86 %, natürlich bei großer Verschiedenheit der Zinssätze:

Tabelle 28.

%	Verbandsgebiet Groß-Berlin	Provinz Brandenburg
unter 5	1	—
5 —$5^1/_2$	3	2
$5^1/_2$—6	5	11
6 —7	8	6
7	1	1

Wie oben erwähnt, gehen die B.-G. mit der allgemeinen Wohnungskonjunktur nicht mit, insofern, als sie ihren alten Be-

*) Alle diese Angaben beziehen sich nur auf die Verhältnisse vor dem Kriege.

wohnern die Mieten nicht nach dem jeweiligen Marktpreis erhöhen. Das hat seine guten, aber auch seine Schattenseiten, denn da die Mieten die Tendenz haben, zu steigen, — macht sich doch für die privaten Hausbesitzer die Differenz beim Verkauf kapitalisiert sofort bemerkbar —, so haben die Bewohner in Baugenossenschaftshäusern, deren Grundstücke häufig besonders stark im Werte gestiegen sind, je länger sie darin wohnen, eine um so preiswertere Wohnung. Allerdings verteuert die Tilgung die Miete etwas. Mäßige Zuschläge, die von Zeit zu Zeit den Marktpreisen Rechnung tragen, sind jedoch um der Gerechtigkeit willen und um nicht einigen Mitgliedern besondere Geschenke zu machen, durchaus angebracht. Einige Genossenschaften erhöhen wenigstens, dem Marktpreis einigermaßen entsprechend, freiwerdende Wohnungen höher als vorher. (Die Gartenstadt Karlsruhe E. G. m. b. H. sieht sogar im Mietsvertrag grundsätzlich alle 5 Jahre eine Regulierung ihrer Mieten vor.)

Es ist, um die Mietsverhältnisse bei B.-G. und Privathäusern zu erforschen, notwendig, beide miteinander zu vergleichen. Das wäre aber nur dann möglich, wenn Wohnungen in gleicher Lage, gleicher Ausstattung und gleichen Vorzügen und Nachteilen in Beziehung zueinander gesetzt werden könnten. Hätten wir wirklich gesunde, aus dem Bedürfnis und nicht aus der Bauparzelle herausgearbeitete Grundrißtypen für die Kleinwohnung, so würde das nicht nur die Produktion erheblich verbilligen, sondern uns auch für diese Zwecke einen genauen Mietenmaßstab geben. So aber müßten genaue Bemessungen der Wohnfläche und des Luftraums erfolgen, eine Arbeit, deren sich erst die Wohnungsämter in Groß-Berlin annehmen müßten. Wir haben deshalb nur die Durchschnittsmieten der B.-G. ermittelt (s. Tabelle im Anhang).

Für 15 Gemeinden Groß-Berlins sind die Mieten der Baugenossenschaftshäuser denen der gewerbsmäßigen Bautätigkeit gegenübergestellt, die dem Buch von Weiß entnommen sind. Wie schon oben angedeutet, ist diese Gegenüberstellung naturgemäß anfechtbar, vielleicht regt diese Zusammenstellung zur Weiterforschung an. Unser Verein ist selbst mit dem Sammeln von Grundrissen beschäftigt, die auf einen einheitlichen Maßstab umgezeichnet und später veröffentlicht werden.

Die Geldgeber der gemeinnützigen Bautätigkeit.

Für die gemeinnützige Bautätigkeit kommen als Geldgeber vornehmlich die Landesversicherungsanstalten, in gewissem Um-

fange auch das Reich und die Bundesstaaten in Betracht, daneben die Fonds der Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft, in geringem Maße auch die Sparkassen, fast gar nicht die Hypothekenbanken und Lebensversicherungsanstalten, neuerdings auch noch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte.

Das Reich.

Im Reichshaushaltsplan vom Jahre 1901 wurde, dem Vorbilde Preußens folgend, besonders auf Veranlassung des damaligen Staatssekretärs des Innern, Grafen von Posadowsky-Wehner, ein Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, der zunächst mit 2 Millionen, später mit 4 Millionen jährlich ausgestattet wurde*). Diese Mittel dienen zur Herstellung geeigneter Kleinwohnungen für Arbeiter, Handwerker und gering besoldete Beamte in den Betrieben und der Verwaltung des Reiches und der Militärbehörden. Die Darlehen werden an gemeinnützige Unternehmungen — Baugenossenschaften und Baugesellschaften — bewilligt, wenn ein erhebliches Bedürfnis zur Verbesserung der Wohnungen im Geschäftsbezirk der Unternehmung besteht und die geplanten Wohnungen nach Lage, Größe und Ausstattung geeignet sind, dies Bedürfnis zu befriedigen.

Auf Bewilligung eines Darlehens kann nur dann gerechnet werden, wenn vor Erwerb des Baugrundstücks und vor Inangriffnahme der Bauten sämtliche für die Beleihung wesentlichen Punkte durch das Reichsamt des Innern geprüft worden sind. Den Darlehnsnehmern wird ferner die Beschränkung auferlegt, daß:

1. der Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens errichteten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen,
2. die Höhe der Dividende 4% des Geschäftsguthabens der Mitglieder nicht übersteigt.

Die zuletzt erwähnten Beschränkungen der Gewinnverteilung und der alleinigen Errichtung von Kleinwohnungen sind durchaus zu billigen, aber es ist wiederholt betont worden, daß der Kreis der Personen, die sich der Wohnungsfürsorge des Reichs erfreuen, ein zu geringer ist. Das Reich stellt sich auf den Arbeitgeberstandpunkt und lehnt eine allgemeine finanzielle Förderung des Kleinwohnungsbaus ab. Unter Umständen wird auch die Unter-

*) Im Kriege ist der Etat auf 10 Millionen jährlich erhöht.

stützung nicht lediglich Beamten-B.-G., die erst durch diese Maßnahme ins Leben gerufen wurden, erwiesen, sondern auch anderen B.-G., deren Mitglieder nur z. T. (mindestens aber 40 %) sich aus den Beamten oder Arbeitern der oben erwähnten Betriebe zusammensetzen.

Bedingungen bei der Gewährung von Darlehen.

Die Gewährung von Darlehen erfolgt an B.-G., die in der Regel mindestens aus 100 Mitgliedern mit einer Haftsumme von mindestens 30000 Mark bestehen. Das Reich beleiht von 50 bis 90 % der Selbstkosten des Baus und des Bodens oder bis 100 % des Bauwertes unter Ausschluß des Bodens, also nur zweite Hypotheken, während sich die B.-G. die ersten Hypotheken anderweitig beschaffen müssen. Die Darlehen des Reichs sind mit 3 % jährlich zu verzinsen und mit mindestens 1 % jährlich unter Zuwachs der von den getilgten Kapitalbeträgen gesparten Zinsen zu amortisieren, so daß infolge dieser regelmäßigen Zahlung von 4 % in rund 47 Jahren die Hypothek erlischt. Nur solche Häuser werden vom Reich hauptsächlich beliehen, die im Eigentum der B.-G. bleiben und deren Wohnungen an die Genossen vermietet werden. Neuerdings aber ist das Reich auch zur Beleihung der Häuser im Eigenerwerb übergegangen, falls ein gemeinnütziger Bauverein die Erstellung und Vergebung übernimmt, so daß dem Besitz eines eigenen Häuschens nicht mehr so große Schwierigkeiten entgegenstehen, wenn es sich um Reichsangestellte handelt. Auch hat das Reich an B.-G. Land in Erbbaurecht vergeben und die Baulichkeiten darauf beliehen. In den letzten Jahren ist das Reichsamt des Innern mehr und mehr dazu übergegangen, Kleinhaussiedlungen für Reichsangestellte durch ein eigenes Baubureau entwerfen und beaufsichtigen zu lassen. Neuerdings soll auch die Ansiedlung Kriegsbeschädigter unter den gleichen Bedingungen vom Reich gefördert werden.

Bürgschaftsfonds.

Schließlich sei noch erwähnt, daß im Jahre 1914 nach dem Vorbilde Österreichs eine Reichs-Bürgschaft für Beleihungen von Kleinwohnungsanlagen durch Hypothekenbanken, Sparkassen und sonstige private und öffentliche Institute geschaffen worden ist. Leider ist dieser Fonds aber auch nur auf die Förderung von Kleinwohnungen für Reichs- und Militärbedienstete beschränkt, obwohl sämtliche Parteien für eine Erweiterung eintraten und eine Summe von 100 Millionen forderten. Die Regierungsvorlage wurde aber mit einem Betrage von 25 Millionen unverändert angenommen, weil die Reichsregierung eine Ausdeh-

nung zunächst nicht für angebracht hielt. Es ist zu hoffen, daß späterhin zu mindest die Wünsche von Kriegsinvaliden Berücksichtigung finden werden, zumal da die Verhältnisse im Wohnungswesen infolge des Krieges eine außerordentliche Verschärfung erfahren haben.

Über die Verteilung der Darlehen des Reiches an verschiedene preußische Provinzen, ferner an Sachsen und Hamburg, gibt die nachstehende Übersicht ein ungefähres Bild.

Tabelle 29.*)

	Zahl der B.-G.	Mitglieder	Häuser	Wohnungen	Reichsdarlehen
Ostpreußen	15	4339	252	2736	1425710
Westpreußen . . .	5	1512	168	980	2134900
Posen	1	2182	64	600	606700
Schlesien	11	1352	52	448	838200
Pommern	2	252	24	138	99000
Berlin	5	17380	118	5580	6958000
Brandenburg . . .	12	4542	86	1398	2232600
Schleswig-Holstein .	11	4773	1412	2246	7427300
Sachsen	5	1901	89	442	411300
Hamburg	3	1021	155	515	543000
Zusammen	70	39254	2420	15083	22676310

Die im Kriege gezahlten großen Reichsdarlehen für die Gartenstädte Staaken, Cassel und Plaue sind darin noch nicht enthalten.

Über die Verteilung der Darlehen in Groß-Berlin ist unserem Verein von Herrn Regierungsrat Scheidt vom Reichsamt des Innern, dem Verfasser des mehrfach genannten Handbuches, eine Aufstellung zugegangen, die die großen Summen zeigt, die bisher zur Verbesserung des Wohnungswesens in Groß-Berlin vom Reiche gegeben wurden. Besonders günstig ist dabei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin fortgekommen, der bis zum Jahre 1910 über 4 Millionen Mark an Darlehen erhalten hat. Ihm folgt die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft mit über 2 Millionen, dann die Charlottenburger Baugenossenschaft mit rd. 1750000 M. Inzwischen ist aber — von 1914 an — die Gartenstadt Staaken zu besonderer Entwicklung gelangt, so daß sie weit beträchtlichere Summen erhalten hat, nämlich 5500000 Mark. Bis zum Jahre 1914 sind für Groß-Berlin vom Reichsamt des Innern 17877000 Mark gegeben worden.

*) Aus Hansen: Die Wohnungsfrage in Deutschland S. 62/63.

Tabelle 30.

Übersicht über die vom Reichsamt des Innern den gemeinnützigen Baugenossenschaften Groß-Berlins und der Provinz Brandenburg in der Zeit vom 1. April 1913 bis 1917 gewährten Darlehen.

Darlehensempfänger	Höhe des Darlehens Mark
1. Baugenossenschaft „Freie Scholle", Berlin	10000
2. Beamten-Wohnungs-Verein, Berlin	275000
3. Erbbauverein „Moabit", Berlin	50000
4. Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln	34000
5. Gartenstadt Staaken, Spandau	4810000
6. Charlottenburger Baugenossenschaft, Charlottenburg	614000
7. Waldsiedlung Spandau AG., Spandau	350000
8. Beamten-Bauverein, Crossen (Oder)	18000
9. Beamten-Bauverein, Forst (L.)	24800
10. Beamten-Wohnungs-Verein, Köslin	13000
11. Baugenossenschaft Lübbenau	9000
12. Beamten-Wohnungs-Verein Neuruppin	40000
13. Beamten-Wohnungs-Verein Prenzlau	43000
14. Sommerfelder Bauverein, Sommerfeld	44000
15. Beamten-Bauverein Spremberg (L.)	6500
16. Beamten-Wohnungs-Bauverein Strausberg	38000
18. Gartenstadt Plaue, Plaue a. Havel	1380000
	7759300

Preußen.

Der preußische Staat hatte seither im wesentlichen dieselben Darlehnsbedingungen wie das Reich. Auch sein Personenkreis beschränkt sich in der Hauptsache auf Staatsarbeiter und mittlere und untere Staatsbeamte mit dem Entgegenkommen, daß unter Umständen die Zahl der Staatsbediensteten nur 40 % = dem Verhältnis vom Staatsdarlehen zu der Bauaufwendung zu betragen braucht.

Bis zum Ende des Jahres 1912 sind 158 Millionen Mark an hypothekarischen Darlehen in Preußen aus dem Wohnungsfürsorgefonds gegeben worden.

Über die Verhältnisse in Groß-Berlin gibt die nebenstehende Tabelle nähere Auskunft, in der außer dem Ministerium des Innern auch das Ministerium der öffentlichen Arbeiten berücksichtigt ist.

Tabelle 31.

Übersicht über die vom Ministerium des Innern den gemeinnützigen Baugenossenschaften in Groß-Berlin in der Zeit von 1902 bis 1915 gewährten Darlehen.

1.	Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin	10238800 M.
2.	Lehrerinnenheim in Pankom	182000 „
3.	Beamten-Wohnungs-Verein Friedrichshagen	130900 „
4.	dito dito Neukölln	730000 „
5.	Steglitzer Spar- und Bauverein	145200 „
6.	Gemeinnützige Baugenossenschaft, Gartenvorstadt Groß-Berlin	424200 „
		11851100 M.

Durch das preußische Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 und das Gesetz über die staatliche Verbürgung 2. Hypotheken vom 10. April 1918 sind aber ganz neue Verhältnisse geschaffen worden. Der Staat geht damit über seine Aufgaben als Arbeitgeber hinaus und fördert die Herstellung von Kleinwohnungen ganz allgemein ohne Beschränkung auf einen Personenkreis. Zu diesem Zwecke stellt er 20 Millionen Mark zur eigenen Beteiligung mit Stammanteilen an gemeinnützigen Bauvereinen bereit und übernimmt unter bestimmten Voraussetzungen die Zinsbürgschaft für über die mündelsichere Grenze hinausgehende Hypotheken bis zu 90 % der nachgewiesenen Selbstkosten. Zur Deckung dieser Verpflichtungen steht ein Bürgschaftsfonds von 10 Millionen Mark zur Verfügung, der von der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse verwaltet wird. In erster Linie soll die Bürgschaft solchen Unternehmungen zugute kommen, die Kleinhäuser mit nicht mehr als 2 Vollgeschossen errichten, wodurch die weiträumige Siedlungsweise gefördert wird; in zweiter Linie dient das Gesetz der Errichtung solcher städtischer Stockwerkshäuser, die den Bewohnern Gartenland beigeben, ferner auch von Ledigenheimen. Jedoch erscheinen zur Zeit unter den Groß-Berliner Verhältnissen die Bedingungen, unter denen die Bürgschaft des Staates in Anspruch genommen werden darf, noch zu schwer, da möglichst eine Beteiligung der betreffenden Gemeinde am Bürgschaftsrisiko stattfinden soll, die Groß-Berliner Gemeinden aber dazu in der Regel noch keine Neigung haben. Hoffentlich führt der geplante Wohnungsverband Groß-Berlin eine Änderung herbei. Auch wird die angekündigte provinzielle Siedlungsgesellschaft „Märkische Heimstätte“ eine wesentliche Erleichterung bringen.

Landesversicherungsanstalten.

Gemäß den Bestimmungen der Reichsversicherungsordnung können die Landesversicherungsanstalten einen Teil ihres Vermögens in Unternehmungen anlegen, die bezwecken, die Gesundheit der Versicherten zu heben und dadurch die Invaliditätsgrenze hinauszuschieben. Die Landesversicherungsanstalten stehen überwiegend auf dem Standpunkt, dieses Ziel am besten zu erreichen, wenn sie die häufigste Ursache der Krankheiten, die ungesunden und schlechten Wohnungsverhältnisse, bekämpfen und Maßnahmen fördern, die ebenso nichtig sind wie die Schaffung von Heilanstalten, in denen die versicherten Kranken wohl vorübergehend Besserung ihres Befindens erlangen, ohne daß der Heilerfolg dauernde Gesundheit verspricht, weil die Kranken in ihre ungenügenden Wohnungen zurückkehren, in denen sie in der Regel mit zu vielen Familienangehörigen zusammengedrängt sind. In hervorragender Weise haben deshalb die Landesversicherungsanstalten Gelder der gemeinnützigen Bautätigkeit mit der Bestimmung zugute kommen lassen, gesunde Wohnungen für ihre Versicherungspflichtigen zu errichten. Der geringere Zinsfuß, den sie im Gegensatz zum Privatkapital verlangen, bringt sich wieder ein durch Hebung der Gesundheit der Versicherten, Verminderung der Invalidität, Sinken der Rentenlasten. Aber allein mit der Hergabe von Hypotheken ließen es die Landesversicherungsanstalten nicht bewenden, sondern sie stellten auch ihre eigenen Erfahrungen der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung. Es sei nur an Namen wie Landesrat Althoff, Geheimrat Bielefeldt, Geheimrat Düttmann, Geheimrat Dr. Freund, Landesversicherungsrat Hansen und Geheimrat Liebrecht erinnert, denen die Entwicklung der gemeinnützigen Bautätigkeit neben einigen anderen, nicht genannten Herren unendlich viel zu danken hat.

Die Landesversicherungsanstalten in Deutschland im allgemeinen.

Die Gesamtsumme der Darlehen für gemeinnützige Zwecke der Arbeiterwohnungsfürsorge, welche von den deutschen Landesversicherungsanstalten gegeben wurden, belief sich

am 31. Dezember 1917 auf 514260844 Mark*),

davon entfallen auf die gemeinnützigen Bauunternehmungen 293153407 Mark. Eine Übersicht über die Entwicklung der Darlehenssummen geben die beigefügten Zahlen von 1900, 1905, 1912—1914 und 1917.

*) Vgl. Rundschreiben des Reichsversicherungsamts vom 31. Mai 1918 II 1126.

Tabelle 32.

1900 waren es 78 Mill., davon 12,8 Mill. außerhalb der Mündelsicherheit,
1905 „ „ 126,3 „ „ „ 24,6 „ „ „ „
1912 „ „ 361 „ „ „ 52 „ „ „ „
1913 „ „ 412 „ „ „ 58 „ „ „ „
1914 „ „ 482 „ „ „ 64 „ „ „ „
1917 „ „ 514,2 „ „ „ 72 „ „ „ „

An erster Stelle steht die Rheinprovinz . . . . . mit über 84 Mill.,
an zweiter „ „ Westfalen . . . . . „ „ 61 „
an dritter „ „ das Königreich Sachsen . . . „ „ 53,4 „
es folgt Hannover . . . . . „ „ 49 „
Baden . . . . . „ „ 36 „
Bayern . . . . . „ „ 30 „

Am wenigsten hat Mecklenburg gegeben (169000 Mark), dann Westpreußen, Posen, Pommern, Brandenburg (5,7 Mill.), Berlin (5,5 Mill.).

Einen besseren Maßstab als die absoluten Zahlen gibt der Prozentsatz des Vermögens, das jeweilig von den Landesversicherungsanstalten in diesen Darlehen angelegt ist.

Über 30—50 % ihres Vermögens legten*) Ostpreußen, Hannover (56,75 %), Westfalen (43,58 %), Württemberg, Baden und Oldenburg an. Unter 10 % gewährten dagegen 7 Anstalten: Berlin, Brandenburg, Posen, Schlesien, Sachsen-Anhalt, Niederbayern und Unterfranken. Unter 5 % gaben davon 3 Anstalten: Brandenburg, Niederbayern und Mecklenburg.

Für Beleihungen an zweiter Stelle sind durch die Landesversicherungsanstalten insgesamt bis Ende 1914: 64122890 Mark (Ende 1913: 58216856 Mark) gegeben worden. Am meisten hat das Königreich Sachsen mit 13 Millionen geleistet; Mecklenburg, Unterfranken und Posen gaben gar keine zweite Hypothek.

Landesversicherungsanstalt Berlin und Brandenburg.

Für Groß-Berlin kommen als Darlehensgeber der gemeinnützigen Bautätigkeit von den Landesversicherungsanstalten die Landesversicherungsanstalten Berlin und Brandenburg in Betracht. Berlin verfügt über 600000 bis 700000, Brandenburg über 1000000 Versicherungspflichtige und einen jährlichen Zufluß von Beiträgen von 13500000 bzw. 18800000 Mark.

Für Kriegswohlfahrtszwecke sind bis Ende 1917
von Berlin allein . . 5069883 Mark,
von Brandenburg . . 2566185 „ ,

*) Vgl. Altenrath, Notwendigkeit und Wege erweiterter Darlehnsgewährung für die gemeinnützige Bautätigkeit, Berlin 1914, Heymanns Verlag.

teilweise als Zuschuß an das Rote Kreuz, zur Beschaffung von Wollsachen für das Feldheer, für Unterstützung an Provinz, Landesversicherungsanstalt Ostpreußen verwendet worden. Außerdem sind sehr erhebliche Summen in Kriegsanleihen gezeichnet worden.

Landesversicherungsanstalt Berlin.

Berlin hat bis Ende des Jahres 1914 seit 1896 5741000 M. an gemeinnützige Bauvereine zum Bau von Arbeiterwohnungen gegeben. In dieser Summe sind Darlehen enthalten an den Berliner Spar- und Bauverein in Höhe von 3,5 Millionen, an den Vaterländischen Bauverein 825000 Mark, Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen 750000 Mark, Berliner gemeinnützige Baugesellschaft 358000 Mark, Baugenossenschaft „Freie Scholle" 1250000 Mark. Die Darlehen werden mit 3—4 % verzinst und mit 1 % getilgt.

Landesversicherungsanstalt Brandenburg.

Brandenburg hat bis zum gleichen Zeitpunkt seit 1901 rund 5550000 Mark zu $3\frac{1}{2}$—4 % gegeben; an versicherte Arbeitnehmer selbst hat Brandenburg 74260 Mark zur Verfügung gestellt. Die Landesversicherungsanstalten Berlin, Posen u. a. schließen grundsätzlich die Hergabe von solchen Einzeldarlehen aus, während Schlesien (vgl. Tabelle) eine Ausnahmestellung einnimmt*).

Dagegen hat die Landesversicherungsanstalt Berlin direkt an die Arbeitgeber 615000 Mark zu 4 % zur Errichtung von Wohnungen gegeben, die Landesversicherungsanstalt Brandenburg 290165 Mark.

Bis Ende 1914 haben zu $3\frac{1}{2}$—4 % außerhalb der Mündelsicherheit die Landesversicherungsanstalten Berlin und Brandenburg rund 363000 bzw. 321000 Mark verliehen, Summen, die recht gering erscheinen, wenn sie beispielsweise mit den 13 Millionen Mark im Königreich Sachsen und den 5 Millionen Mark im Großherzogtum Baden verglichen werden.

Um bei einem Mangel an Mitteln der gemeinnützigen Bautätigkeit die Beschaffung nicht mündelsicherer zweiter Hypotheken zu erleichtern, hat die Landesversicherungsanstalt Berlin innerhalb des ersten Jahrzehnts dieses Jahrhunderts bei der Beleihung von 90 % des Taxwertes Bürgschaften dafür übernommen, und zwar bis zu einer Höhe von ungefähr 1 Million Mark**), und

*) Vgl. Hansen, „Die Wohnungsfürsorge in Nord- und Ostdeutschland" S. 58, in der „Wohnungsfürsorge in Deutschland", Verlag Kühtmann, Dresden 1914.

**) Nach Angabe von Landesrat Dr. Freund, Vorsitzendem der Landesversicherungsanstalt Berlin.

einen Sicherheitsfonds aus Prämien in Höhe von $^1/_8$—$^1/_4$ % der garantierten Summe gesammelt.

Es ist bisher meistens gelungen, zu fast demselben Zinsfuß wie bei den ersten Hypotheken Privatgelder für zweite Hypotheken zu beschaffen*). Durch die Sicherheit, die die Landesversicherungsanstalt bietet, hat sie sogar Mündelgelder zur Hergabe von Beleihungen zweiter Hypotheken erhalten und die Anlage erschien den Geldgebern als eine so gute, daß sie selbst bei dem Fälligwerden einer solchen Hypothek während der Versteifung des Geldmarktes die Kapitalien nicht zurückgezogen haben.

Das Reichsversicherungsamt hat sich leider bis jetzt auf den Standpunkt gestellt, daß die Versicherungsanstalten die garantierten zweiten Hypotheken wie tatsächlich ausgeliehene Hypotheken in voller Höhe auf das Viertel ihres Vermögens, das für nicht mündelsichere Anlagen zur Verfügung steht, anrechnen, wodurch natürlich die Betätigung der Landesversicherungsanstalt in dieser Richtung aufs äußerste beschränkt wurde. Diese Stellungnahme ist unbegründet, da zur Sicherung nur die Ansammlung eines Bürgschaftsfonds erforderlich erscheint, der aus dem für mündelsichere Anlagen reservierten Viertel der Versicherungsanstalten bereitgestellt werden kann und nicht die garantierten Hypotheken in ihrer vollen Höhe, sondern nur dieser Reservefonds unter die nicht mündelsicheren Anlagen fallen sollte. Läßt das Reichsversicherungsamt die bisher geübte Beschränkung der Versicherungsanstalten in dem vorgeschlagenen Sinne fallen, so stehen dem Kleinhausbau wirklich große Mittel zur Verfügung**).

Auf Grund eines Bürgschaftsfonds einer einzigen Landesversicherungsanstalt von beispielsweise 5 Millionen können nach vorsichtiger Schätzung 100 Millionen garantierter zweiter Hypotheken beliehen werden. Da aber die zweiten Hypotheken zu den ersten im Verhältnis von 1 : 2 stehen, wird dem Kleinwohnungsbau ein gesamter Beleihungskredit von nicht weniger als 300 Millionen in sichere Aussicht gestellt. Die Bauvereine waren in der Lage, im Durchschnitt für 6000 Mk. (Friedenspreis!) eine normale, ausreichende und allen hygienischen Ansprüchen genügende Arbeiterwohnung selbst im Bannkreis der Stadt Berlin herzustellen. Dieser Selbstkostenpreis von 6000 Mark entspricht ungefähr einer jähr-

*) Vgl. Bericht der 8. Generalversammlung des Verbandes Rheinischer Baugenossenschaften „Die Frage der Geldbeschaffung für den Kleinwohnungsbau" S. 72.

**) Vgl. Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg, Referat für die Immobiliarkreditkommission des Reichstages.

lichen Miete von 300—400 Mark. Bei einem Fonds von 300 Millionen könnten demnach für 50000 Arbeiterfamilien ausreichende Wohnungsverhältnisse geschaffen werden, was bei einem Durchschnitt von 5 Köpfen pro Familie die Sanierung von Wohnungen für 250000 Einwohner, d. h. etwa $^1/_8$ der Berliner Einwohnerschaft, ergibt.

Über die Beleihungsbedingungen der Landesversicherungsanstalten.

Die Landesversicherungsanstalten gewährten anfangs der gemeinnützigen Bautätigkeit tilgungspflichtige Darlehen zu einem Zinssatz von 3 %. Durch Erlaß des Reichsversicherungsamts vom 10. Mai 1910 wurde aber als Mindestzinssatz für Versicherte und Nichtversicherte $3^1/_2$ % festgesetzt mit der Begründung, daß im Interesse einer besseren Finanzierung ein derartiger Zinssatz notwendig wäre, obwohl von mehreren Landesversicherungsanstalten dagegen Einspruch erhoben wurde und die gemeinnützige Bautätigkeit auch einen Rückgang danach zeigte. „Die Erbauung zweckmäßig eingerichteter, gut ausgestalteter Arbeiterwohnungen ist an kleineren Orten eben nur mit sehr billigem Hypothekenkapital möglich, so daß durch die Heraufsetzung des Zinsfußes die Tätigkeit der an kleinen Orten befindlichen B.-G. in vielen Fällen lahmgelegt werden dürfte. Das gilt ganz besonders von solchen B.-G., die in kleinen Orten Erwerbshäuser bauen." *)

Die Verteilung der Summen nach dem Zinssatz zeigt am besten die folgende Übersicht.

Tabelle 33.

Darstellung nach Zinssatzgruppen nach dem Darlehnsstande vom 31. Dezember 1914.

Prozentsatz	Innerhalb der Mündelsicherheit Mark	Außerhalb der Mündelsicherheit Mark
unter 3 %	370178	—
zu 3 %	138082119	18045538
über 3, aber unter $3^1/_2$ %	12962099	1605286
zu $3^1/_2$ %	181496512	22174303
über $3^1/_2$, aber unter 4 %	19322816	1987654
zu 4 %	18063897	1151461
über 4 %	4240692	1015593
	374538313	45979835
	420518148	

*) Vgl. Scheidt, „Handbuch für Baugenossenschaften" S. 86, Berlin 1913.

Für Berlin stellen sich die Zahlen wie folgt:

Prozentsatz	Innerhalb der Mündelsicherheit Mark	Außerhalb der Mündelsicherheit Mark
zu 3 %	1846530	221418
über 3, aber unter 3½ %	617000	—
zu 3½ %	2866289	141090
über 3½, aber unter 4 %	756400	—
zu 4 %	698175	—
	6784394	362508
	7146902	

Für Brandenburg desgleichen wie folgt:

Prozentsatz	Innerhalb der Mündelsicherheit Mark	Außerhalb der Mündelsicherheit Mark
zu 3½ %	508227	32963
über 3½, aber unter 4 %	4185279	162137
unter 4 %	1731801	7130
über 4 %	33970	—
	6459277	202230
	6661507	

B. Gemeinnützige Gesellschaften.

Die Genossenschaftsform ist bei der Gründung gemeinnütziger Bauvereine auch in Groß-Berlin so stark gegenüber anderen Formen zur Entwickelung gekommen, daß eigentlich nur vier Organisationen — von denen überdies zwei auf ein sehr langes Bestehen zurückblicken können — die Form des genossenschaftlichen Zusammenschlusses nicht besitzen. Es sind dies die 1848 gegründete Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft, der Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, der sich schon 30 Jahre mit großem Erfolg betätigt hat, und neuerdings die Waldsiedlung Spandau. Neben diesen drei als Aktiengesellschaften gegründeten Unternehmungen ist noch die Landwohnstätten-Gesellschaft zu nennen, die die Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gewählt hat.

Seit 1848 besteht in Berlin der Verein für die Armen, der seit 1850 bis 1908 17 Häuser mit 399 Wohnungen für arme Familien errichtet hat. Hier handelt es sich um Wohltätigkeit; die Wohnungen werden außerordentlich billig abgegeben.

Der oben erwähnte Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen A.-G. hat außer den in der Tabelle errichteten Wohnungen während des Krieges unter hypothekarischer Unterstützung der Stadt Berlin ein Ledigenheim errichtet, das 1917 vorläufig mit 250 Betten eröffnet werden konnte und dessen Betrieb einer besonderen Körperschaft, dem Verein Ledigenheim untersteht. Die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft, gegründet 1848, besitzt 67 Häuser mit 735 Wohnungen nebst Werkstätten usw., die mit ihr zusammen arbeitende Alexandra-Stiftung selbst 21 Häuser mit 240 Wohnungen. Der Gesamtbetrag des Grund und Bodens mit den Häusern ist 9 Millionen Mark, der jetzige Buchwert aber nur rund 5400000 Mark. Die Häuser haben in der Regel nur 10 bis 12 Wohnungen und keine Hinterhäuser, befinden sich vereinzelt oder in Gruppen in den verschiedensten Stadtvierteln, am häufigsten im Norden Berlins, in dem Viertel Schönhauser Allee—Gneiststraße. Dem wohltätigen Zweck entsprechend wird bei einem Teil der Mieten der Bodenpreis außer Berechnung gelassen; nur aus dem gleichen Grunde konnte auch auf die Errichtung von Hinterhäusern verzichtet werden.

Die Waldsiedlung Spandau A.-G. wurde 1914 durch die Stadtgemeinde mit einem Kapital von 20000 Mark gegründet. Der Boden wurde von der Stadt zur Verfügung gestellt. Während des Krieges sind 93 Einfamilien-Reihenhäuser in vier Typen zu Mietspreisen von 480—600 Mark, sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit 4 Läden und dazu gehörigen Wohnungen und 4 Wohnungen im Obergeschoß errichtet worden. Die Beleihung erfolgte von der Landesversicherungsanstalt Brandenburg unter Bürgschaft der Stadt Spandau bis zu 75 % des Wertes. Ein großer Bauabschnitt ist jüngst von der Stadt beschlossen worden.

Die Landwohnstättengesellschaft m. b. H. wurde kurz vor dem Kriege mit einem Gesellschaftsvermögen von 100000 Mark auf Veranlassung der Frau Stadtrat Professor Preuß in Berlin errichtet. Es handelt sich um eine kleine Hausanlage in Alt-Glienicke-Falkenberg bei Grünau. Bisher wurden 46 Wohnungen errichtet.

Die im Kriege von der Stadt Lichtenberg begründete Waldsiedlung Berlin-Lichtenberg ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die in der Wulheide eine Siedlung mit 500 Einfamilienhäusern plant, mit dem Bau jedoch noch nicht begonnen hat. Auch die ebenfalls neuerdings gegründete gemeinnützige Bauaktiengesellschaft Berlin-Oberschöneweide mit einem kleineren Bauvorhaben hat dieses noch nicht beginnen können.

Tabelle 34.

Übersicht über die nicht genossenschaftlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Lfd. Nr.		Gründungsjahr
1	Berliner gemeinnützige Baugef. und Alexandrastiftung 89 Wohnhäuser mit 975 Wohnungen, Herstellungswert 9 Millionen Mark.	1848/49
2	Verein für die Armen, Berlin (mit Korporationsrecht ausgestattet) . . . . . . 17 Wohnhäuser mit 399 Wohnungen, Jahresmiete von 156 bis 376 Mark.	1848
3	Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen Aktiengesellschaft, Berlin . . . . . . Gesellschaftsvermögen 650000 Mark, 16 Wohnhäuser mit 406 Wohnungen, Herstellungswert 2315400 Mark, Jahresmiete von 276 bis 516 Mark.	1888
4	Landwohnstättengesellschaft m. b. H., Berlin . . . Gesellschaftsvermögen 100000 Mark, 46 Wohnungen (meist Einfamilienhäuser), in Alt-Glinicke,	1910
5	Waldsiedlung Spandau, Aktiengesellschaft . . . . Gesellschaftskapitel 20000 Mark, 95 Häuser mit 101 Wohnungen, Jahresmiete von 480 bis 660 Mark. Große Erweiterung geplant.	1914
6	Gemeinnützige Bauaktiengef. Berlin-Oberschöneweide	1914
7	Waldsiedlung Berlin-Lichternberg G. m. b. H. . .	1915

6 und 7 haben noch nicht gebaut.

Tabelle 35.

Verein zur Verbesserung der kleinen Wohnungen, A.-G.

Gegründet 1888, Aktienkapital 650000 Mark (Aktien zu 1000 Mk.).

Straße und Nr.	? Wohnungen mit 1 Wohnräumen	2	3 u. m. inkl. Küche	Mietpreise der Wohnungen mit 1 Wohnräumen	2	3 u. m. inkl. Küche
Weißbachstr. 1	6	9	—	23,50	31,—	—
Weißbachstr. 2	—	10	—	„	„	—
Weißbachstr. 3	11	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 4	6	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 5	6	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 6	6	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 7	6	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 8	6	9	—	„	„	—
Weißbachstr. 12	20	14	—	„	„	—
Kochhannstr. 13	9	19	—	„	„	—
Kochhannstr. 14	5	29	4	„	„	43,—
Kochhannstr. 15	11	38	4	„	„	„
Ebelingstr. 11	25	36	—	„	„	—
Ebelingstr. 12	10	—	—	„	—	—
Ebelingstr. 13	9	19	—	„	31,—	—
Ebelingstr. 14	9	19	—	„	„	—
zus.: 16 Häuser	156	240	10	23,50	31,—	43,—
		gleich 406				

Gesamtwert: 2315418 Mark.

Beleihung: 1265400 Mark an 1. Stelle $3^1/_4$—$3^5/_8$ %.
500000 Mark an 2. Stelle $3^1/_2$ %.

Gesetzlicher Reservefonds: 26020 Mark.

Tabelle 36.

Berliner gemeinnützige Baugesellschaft und Alexandrastiftung.

Gegründet 1848 bzw. 1856.

Vermögen außer den Stiftungen zurzeit 219600 Mark in auslosbaren Schuldverschreibungen (sogenannten Aktien) zu 300 Mark.

Erbaute Häuser	Gesamtkosten von Boden und Häusern	Wohnungen mit 1 / 2 / 3 / 4 / 5 Wohnräumen einschließlich Küche					überhaupt	Durchschn. Mietspreis bei Wohnungen mit 1 / 2 / 3 / 4 / 5 Wohnr. einschl. Küche					Stand der Mieter: Arbeiter	Stand der Mieter: Beamte und sonstige Personen
89	über 9000000	5	98	486	352	34	975	100	269	365	417	600	232	2645
daron														
86 5geschossig														
3 2geschossig														

Wieviel % des Kapitals wird durch die Miete aufgebracht? 4,18 %.

Gesetzlicher Reservefonds 1370419 Mark.

Beleihung nur an erster Stelle 3643750 Mark zu $3^1/_2$—4 % und amortisierbar.

Tabelle 37.

Landwohnstätten-Gesellschaft m. b. H.

Gegründet 1910

Gesellschaftsvermögen: 100000 Mark.

I. Bauperiode	Gesamtbaukosten Mark	Familienhäuser freistehend 1 | 2 | 3 | 4 | 5 Familien	Familienhäuser Reihenhäuser 1 | 2 | 3 | 4 | 5 Familien	Wohnungen mit 1 | 2 | 3 | 4 | 5u. mehr Wohnräumen inkl. Küche	Mietpreis der Wohnungen mit 1 | 2 | 3 | 4 | 5u. mehr Wohnräumen inkl. Küche	Spülklosett	Zubehör: Bad	Zubehör: Waschküche	Zubehör: Boden	Zubehör: Keller	Zubehör: Veranda	Garten	Stall
Alt-Glienicke, Germanenstraße . .	110000		4 3	20				mehrere gemeinschaftlich			zum Teil		meistens ja
II. ebenda	200000		26	26									
Belastung an 1. Stelle	177000 4—4½ %												
Waldsiedlung Spandau, Aktiengesellschaft.													
Spandau	?	ferner 2 Häuser mit Läden u. dazu gehörigen Wohnungen.		93	400,— bis 480,— / 552,— bis 684,—								

Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten.

Die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte hat seither die gemeinnützige Bautätigkeit nur in verschwindendem Umfange durch Geldhergabe unterstützt. Auf Anregung aus Angestelltenkreisen ist aber inzwischen die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten unter wesentlicher Mitwirkung der Reichsversicherungsanstalt gegründet worden. Die Gesellschaft soll bei Bedarf in allen Teilen Deutschlands Heimstätten für Versicherungspflichtige bei der Reichsversicherungsanstalt selbständig oder im Anschluß an vorhandene Siedlungen errichten, zu welchem Zweck die großen Mittel der Reichsversicherungsanstalt zur Verfügung stehen.

Die Tätigkeit der Arbeitgeber.

Von Heinrich Freese.

Die Teilnahme der Arbeitgeber an der gemeinnützigen Bautätigkeit hat sich in Groß-Berlin in ziemlich engen Grenzen gehalten. Eine Umfrage, die der Verein für Kleinwohnungswesen veranstaltet hat, hat ergeben, daß von den Arbeitgebern nur in wenigen Fällen Wohnungen für Beamte und Arbeiter der Betriebe errichtet worden sind. Soweit es der Fall war, ist es ausschließlich in den Vororten geschehen.

Eine der ersten Stellen nimmt die Berliner Maschinenbau-Aktien-Gesellschaft vormals L. Schwartzkopff ein, die im Jahre 1898 ihre Lokomotivfabrik von Berlin nach Wildau verlegt und dort in großzügiger Weise für die Wohnungen ihrer zahlreichen Beamten und Arbeiter gesorgt hat. Die Gesellschaft hat gleich nach Errichtung der Fabrik auf einem Teil des 60 ha großen Fabrikgrundstückes 61 Familienhäuser mit jedesmal vier Wohnungen für Arbeiter und 13 Familienhäuser mit zwei Wohnungen für mittlere Beamte und Meister aufgeführt. Im Anschluß daran sind eine Konsumanstalt mit zwei Wohnungen für die Verwalter und ein großes Kasinogebäude mit Wirtswohnung und Zimmer für das Bedienungspersonal errichtet worden. Das Kasino enthält einen Festsaal mit Bühne, einen Gesangssaal, Speisesaal, Billardzimmer, eine Bücherei mit Lesezimmer, ein Kneipzimmer und Kegelbahnen. Ein Schulhaus und eine Turnhalle sind von der Gemeinde errichtet worden. Außerdem sind zahlreiche Schrebergärten gegen eine kleine Abgabe an die Arbeiter vergeben worden. Ein großer Festplatz ist auch vorhanden. Ein Kläranlage sorgt für Reinigen der Abwässer. Alle Anlagen mit Ausnahme der Schulgebäude sind Eigentum der Fabrik.

Im Jahre 1906 hat die Fabrik, um dem Mangel an Wohnungen abzuhelfen, die Baugesellschaft Wildau m. b. H. gegründet, die bis zum Jahre 1908

2 Sechsfamilienhäuser mit Wohnungen von 4 Zimmern,
3 „ „ „ „ 3 „
18 „ „ „ „ 2 „
12 „ „ „ „ 1 „

errichtet hat. Die Häuser haben nur zwei Stockwerke, sie sind durch Gärten getrennt und sind recht hübsch. Jede Arbeiterwohnung enthält zwei Zimmer von zusammen 37 qm, ferner Küche, Speisekammer, Bodenraum und Keller. Zu jedem Hause gehört ein Garten von 150 qm. Die Gesellschaft hat für diese 35 Wohnhäuser mit insgesamt 210 Wohnungen einschließlich der Be- und Entwässerung und der Gasleitung und Straßenbeleuchtung ein Kapital von 1155775 Mark und für den Grunderwerb einschließlich der Kosten für Herstellung und Anlage von Rinnenpflaster zur Abgrenzung des Bürgersteiges 52583 Mark aufgewendet.

Die Mieteeinnahmen, bei deren Festsetzung die Rücksicht auf die Fürsorge für die Beamten und Arbeiter des Werkes erheblich mitgesprochen hat, sind für die 35 Häuser der Baugesellschaft auf 58642 Mark veranschlagt worden. Es sind aber tatsächlich im Jahre 1914 nur 55373,75 Mark aufgekommen. Davon sind die Steuern, die Generalkosten und die Instandhaltungskosten gedeckt worden, ferner die Abschreibung von 1 v. H. des Herstellungwertes der Gebäude und 5 v. H. des Herstellungwertes der Straßenbeleuchtung mit 34447,93 Mark, so daß nur ein Reinertrag von 20925,82 Mark verblieben ist. Gegenüber dem aufgewendeten Kapital von 1208358 Mark hat dies eine Verzinsung von nur 1,73 v. H. ergeben.

Die ganze Anlage macht architektonisch und landschaftlich einen vortrefflichen Eindruck. Es ist deshalb bedauerlich, daß die Gesellschaft vorläufig von der Errichtung von weiteren Beamten- und Arbeiterhäusern Abstand genommen hat.

Die Firma A. Borsig, Maschinenfabrik in Berlin-Tegel, hat in den Jahren 1898 bis 1902 mit einem Kostenaufwande von 2495711 Mark Miethäuser errichtet. Es sind durchweg Hochbauten der Bauklasse II, die jetzt der Bauklasse I angehören und 420 Wohnungen enthalten. Die Häuser haben 3 und 4 Geschosse. Von der Grundfläche sind nur $^4/_{10}$ und bei den Eckhäusern $^5/_{10}$ bebaut worden. Den Wohnungen, die zum Teil gemeinsame Aborte haben, sind Gärten von 30 bis 50 qm Flächen-

inhalt zugeteilt worden. Von den Wohnungen weisen 2 nur einen Wohnraum auf, 164 haben zwei Wohnräume, 162 haben drei Wohnräume, 77 Wohnungen haben vier und 15 Wohnungen haben fünf Wohnräume einschließlich der Küche. Die Mieten sind niedrig und liefern nach Abzug der Unkosten nur eine Verzinsung von 3 v. H. Da trotzdem nur die Hälfte der Wohnungen von Beamten und Arbeitern der Fabrik bewohnt wird, ist es begreiflich, daß die Firma seit dem Jahre 1902 ihre Bautätigkeit eingestellt hat. Sie hat dann einen anderen Weg der Fürsorge für die Wohnungsverhältnisse ihrer zahlreichen Angestellten beschritten, der größere Erfolge verspricht.

Die Firma Kunheim & Co., Chemische Fabrik in Berlin-Niederschöneweide, hat dort in den Jahren 1871 bis 1904 neun Wohnhäuser errichtet, die der Bauklasse I (Hochbau) angehören. Die Häuser enthalten 46 Wohnungen und sind durchweg von Beamten der Firma bewohnt. Die Kosten haben 588240 Mark betragen. Es sind 3 Wohnungen mit zwei Wohnräumen, 12 Wohnungen mit drei Räumen, 12 mit vier und 19 mit fünf Wohnräumen einschließlich der Küche vorhanden. Die Mieten ergeben nur eine Verzinsung von 2,85 v. H.

Die Firma W. Spindler, Färberei, hat in Spindlersfeld bei Cöpenick vier Doppelhäuser errichtet, von denen jedes 48 bis 56 Wohnungen enthält. Die Häuser werden ausschließlich von Arbeitern der Firma bewohnt. Die Mieten betragen 210 bis 240 Mark jährlich.

Die Aktiengesellschaft J. D. Riedel in Berlin-Britz hat ein Wohnhaus mit 11 Wohnungen errichtet. Auch in diesen Fällen sind die Mieten durchweg niedriger als die ortsüblichen.

Die Königliche Eisenbahn-Direktion Berlin hat an verschiedenen Stellen Wohnhäuser für ihre Angestellten errichtet. Es sind dazu die Mittel verwendet worden, die der preußische Landtag seit 1895 in großem Umfange zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der in den Staatsbetrieben beschäftigten Unterbeamten und Arbeiter bewilligt hat und die bis 1912 insgesamt 144 Millionen Mark betragen haben. Auch in diesen Häusern werden niedrige Mieten erhoben.

Die Mitteldeutschen Reichswerke (Reichsstickstoffwerke) in Berlin haben 1916/17 in Piesteritz bei Wittenberg eine Kleinhausanlage für ihre Angestellten und Arbeiter geschaffen. Im ganzen sollen 300—400 Wohnungen gebaut werden, von denen die Mehrzahl fertig gestellt ist. Für die Kolonie ist ein Gelände von 13 ha zur Verfügung gestellt worden. Die Häuser sind durch-

weg ein- und zweigeschossige Reihenhäuser. Die kleinsten Wohnungen bestehen aus einer Wohnküche, zwei Stuben und einer Kammer. Die größeren Wohnungen haben drei Stuben und für kinderreiche Familien sind solche mit drei Stuben und zwei Kammern vorhanden. Jede Wohnung hat Waschkessel, Badewanne und einen kleinen Stall. Die Größe der Grundstücke ist 180 bis 360 qm. Häuser und Grundstücke bleiben Eigentum des Reichs und werden billig vermietet. Die Gesamtkosten werden 5800000 Mark betragen. Die Siedelung ist malerisch angelegt mit hübschen Schmuckplätzen, Arzthaus, Apothekerhaus und Konsumhaus, besitzt ein Junggesellen- und ein Damenheim und ist in jeder Hinsicht mustergültig. Die Herstellungskosten der Anlage sind erheblich höher gewesen als in Friedenszeiten; die Mietspreise sind $^1/_3$ bis $^1/_2$ niedriger als zu den Selbstkosten angesetzt.

So anerkennenswert alle diese Leistungen sind, für die zum Teil beträchtliche Summen aufgewendet werden mußten, im Verhältnis zu der gewaltigen Ausdehnung der Industrie in Groß-Berlin sind sie trotzdem nur bescheiden. Einer umfangreichen Bautätigkeit der privaten Arbeitgeber stehen Hindernisse im Wege, die zum Teil im Wesen der Großstadt begründet sind. Die Beziehungen zwischen Unternehmer und Arbeiter sind sehr gelockert. Die Errichtung von Kleinhäusern ist infolge der Mängel der Bauordnungen, die gerade in den Industriebezirken die größte Ausnutzung des Bodens zulassen und dadurch hohe Bodenpreise bewirkt haben, selbst in den entfernten Vororten immer schwieriger geworden. Sollen die von den Arbeitgebern errichteten Kleinhäuser durch Kauf an die Angestellten übergehen, so müssen die Käufer große Verpflichtungen übernehmen und kommen bei einem Wechsel des Arbeitgebers in Sorgen. Die Arbeitgeber haben, sobald die Häuser verkauft sind, kein Mittel, die Aufnahme von Verwandten und Fremden als Untermieter und damit eine Überfüllung der Wohnungen zu verhindern. Ebenso wenig können sie später eine Verschlechterung der Wohnungen durch An- oder Umbauten oder einen Verkauf verhindern. Das Schicksal der mit Staatshilfe vor 60 Jahren von den Fabrikanten in Mülhausen i. Els. errichteten Arbeiterhäuser ist bekannt.

Bleiben die Häuser im Besitze des Arbeitgebers, so ist eine einwandfreie Benutzung der Wohnungen dauernd gesichert. Dafür treten andere Übelstände auf. Die Abhängigkeit der Arbeiter vom Arbeitgeber wird in unerwünschter Weise erhöht. Ein Verlust der Arbeitsstelle führt gleichzeitig zum Verlust der Wohnung. Die Angestellten ziehen außerdem allgemein ein Mietverhältnis vor,

das sie nicht dem Zwange des Zusammenlebens mit Mitgliedern desselben Betriebes und der Beaufsichtigung durch Vorgesetzte unterwirft. Unter diesen Umständen ist die Errichtung von Wohnhäusern durch Arbeitgeber auf einige wenige Fälle beschränkt geblieben. Es sind aber glücklicherweise andere Wege vorhanden, auf denen sich eine Förderung des Kleinwohnungswesens erreichen läßt.

Die Große Berliner Straßenbahn hat von der Errichtung von Wohnhäusern für ihre zahlreichen Beamten und Arbeiter Abstand genommen. Die Angestellten haben aber eine Baugenossenschaft gegründet, und diese Baugenossenschaft des Vereins der Angestellten der Großen Berliner Straßenbahn ist von der Straßenbahngesellschaft in weitgehender Weise durch Geldmittel unterstützt worden. Die Straßenbahngesellschaft hat der Baugenossenschaft in den Jahren 1903 bis 1906 Hypotheken in Höhe von zwei Millionen Mark gewährt, und beansprucht für diese Darlehen nur 3 v. H. Zinsen. In ähnlicher Weise hat der verstorbene Generaldirektor der Schultheiß-Brauerei, Herr Richard Röficke, schon im Jahre 1893 dem Berliner Spar- und Bauverein ein Darlehen gewährt, um ihm die Errichtung seines ersten Wohnhauses in Moabit zu ermöglichen. Er hat auch seine Gesellschaft veranlaßt, dem Bauverein für einen großen Neubau im Norden Berlins ein Hypothekendarlehen zu bewilligen, das dem Verein aber leider nach seinem Tode gekündigt worden ist.

Die Firma A. Borsig in Berlin-Tegel, über deren eigene Bautätigkeit und deren wenig befriedigende Ergebnisse ich schon berichtet habe, hat ebenfalls diesen Weg beschritten und hat der Berliner Baugenossenschaft große Summen als Darlehen in der Form von nachstehenden Hypotheken bewilligt. Das gleiche Mittel ist von der Firma Siemens & Halske in Siemensstadt gewählt worden, um die Beschaffung von gesunden und preiswerten Wohnungen für ihre Angestellten zu erleichtern. Sie hat die Charlottenburger Baugenossenschaft durch Gewährung von nachstehenden Hypotheken für die von dem Verein errichteten Häuser unterstützt und hat dadurch einem Teil ihrer zahlreichen Angestellten gesunde Wohnungen verschafft. In anderen Fällen haben Arbeitgeber den Bauvereinen durch Übernahme von Schuldverschreibungen Geldmittel zugeführt und haben dadurch ihre Bautätigkeit gefördert.

Auch das Ministerium der öffentlichen Arbeiten ist erfreulicherweise dazu übergegangen, aus den schon von mir erwähnten vom Landtage bewilligten Mitteln Darlehen an Bau-

genossenschaften zur Herstellung von Wohnungen für Beamte zu bewilligen. Diese Darlehen sind als zweite Hypotheken gewährt worden und die Beleihung ist bis zu 90 v. H. des Wertes erfolgt.

Sehr bedeutend sind die Leistungen aus den Wohnungsfürsorgefonds des Reichsamts des Innern und des Ministeriums des Innern. Namentlich in den letzten Jahren ist eine Anzahl von gemeinnützigen Bauunternehmungen vom Staat und vom Reich in weitgehendem Maße unterstützt worden. Ohne diese Hilfe wäre die Errichtung einer Reihe von Siedlungen von ganz großem Umfange nicht möglich gewesen. Es ist über diese Tätigkeit an anderer Stelle des Handbuches berichtet worden. Hier seien nur kurz die Bauten des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Berlin in verschiedenen Teilen Groß-Berlins, der Gemeinnützigen Baugenossenschaft, Gartenvorstadt Groß-Berlin zu Alt-Glienicke-Falkenberg genannt, deren Tätigkeit leider durch den Krieg unterbrochen worden ist.

Besonders ist hier die Reichs-Gartenstadt Staaken bei Spandau zu nennen. In Staaken hat das Reich vermittelst der neu gegründeten Gartenstadt Staaken e. G. m. b. H. eine Siedelung von großem Umfange errichtet und hat damit auch in Groß-Berlin das Kleinhaus amtlich eingeführt. Der Reichsfiskus hat auch durch Vermittlung der Baugenossenschaft Gartenstadt Plaue e. G. m. b. H. in der unmittelbaren Nachbarschaft der neuen Pulverfabriken eine ähnliche Einfamilienhaus-Kolonie errichtet.

Als ein Ereignis von großer Tragweite für die Förderung des Siedlungswesens in Groß-Berlin ist die Gründung einer gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Niederbarnim m. b. H. anzusehen, die jetzt ins Leben gerufen worden ist. Der Sitz der Gesellschaft ist in Berlin. Die Gründung ist vom Landrat des Kreises Niederbarnim angeregt worden. Der Kreis, zahlreiche Gemeindeverwaltungen und die im Kreise ansässigen Großbetriebe haben sich an dem Unternehmen beteiligt. Das Kapital ist vorläufig auf 3 Millionen Mark festgesetzt worden. Die Gesellschaft soll der Bevölkerung des Kreises gesunde Wohnungen zu billigen Preisen verschaffen. Sie will Baugelände für Kleinwohnungen erschließen, Wohnungen im Flachbau in weiträumigen Siedlungen herstellen, Anträge auf Übernahme der Staatsgarantie vermitteln, finanzielle Hilfe an gemeinnützige Bauvereinigungen gewähren und zweckmäßige Siedelungpläne und Typen für Kleinwohnungen aufstellen. Das Unternehmen hat sich bei Abschluß dieses Berichtes noch in der Vorbereitung befunden. Es kann aber einen maßgebenden Einfluß auf die Bautätigkeit der nördlichen Vororte

Berlins erlangen. Eine gleiche Siedlungsgesellschaft des Kreises Teltow und die provinzielle Siedlungsgesellschaft „Märkische Heimstätte" stehen vor der Gründung.

Die Zukunft der gemeinnützigen Tätigkeit wird wesentlich auf einem Zusammenarbeiten der Behörden mit den Arbeitgebern beruhen. Vereine, Behörden und Arbeitgeber müssen gemeinsam vorgehen, wenn im Kleinwohnungwesen etwas erreicht werden soll. Die Errichtung von Wohnhäusern und Siedelungen durch Behörden oder einzelne Arbeitgeber wird, so Vortreffliches auf diesem Gebiet geleistet worden ist, immer erst in zweiter Reihe stehen dürfen. Die besten Ergebnisse werden immer da vorhanden sein, wo es gelingt, neben den Behörden und Geldgebern auch die Schichten des Volkes zur Mitwirkung heranzuziehen, denen die Wohnungsfürsorge gewidmet ist. Wir haben gesehen, daß das in einigen Fällen in vorbildlicher Weise erreicht worden ist. Dort ist es gelungen, den Wohnungsbedürftigen nicht nur gesunde Wohnungen zu verschaffen, sondern daneben auch eine Teilnahme an der Verwaltung und an der Geldbeschaffung sowie einen Einfluß auf die Verwendung der Mittel und volle wirtschaftliche Unabhängigkeit zu gewährleisten. Das sind die Wohnungen, die von gemeinnützigen Baugenossenschaften auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums errichtet und ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen überlassen worden sind. Unter diesen Vereinigungen nimmt in Groß-Berlin der Berliner Spar- und Bauverein, mit 5639 Mitgliedern, darunter 3414 Arbeitern, der bis Ende 1917 11 Millionen Mark in Kleinwohnungen angelegt hatte, die erste Stelle ein. Von den Behörden sind diese Vereine seit vielen Jahren tatkräftig unterstützt worden. Die privaten Arbeitgeber haben sich leider bis jetzt nur in wenigen Fällen daran beteiligt. Es ist zu wünschen, daß das in größerem Maße als bisher geschieht und daß die Arbeitgeber die Förderung dieser Vereine immer mehr als eine der wichtigsten Pflichten gegen die Angestellten ihrer Betriebe betrachten mögen.

Baukosten.

Die nachfolgenden Aufstellungen über die Baukosten der in unserem Arbeitsbereich angesiedelten Bauvereine können infolge der Kriegsverhältnisse nicht vollständig sein. Bis auf eine Siedlung (Reichsstickstoffwerke) handelt es sich nur um Häuser, die vor dem Kriege bzw. noch zu Friedenspreisen errichtet worden sind. Für einen Vergleich sind die Verhältnisse vor dem Kriege allein geeignet.

Der Vergleich Groß-Berliner mit auswärtigen Unternehmungen zeigt bei ersteren höhere Baupreise. Dies hängt im wesentlichen mit der besseren Ausstattung der Häuser und Wohnungen zusammen, dann aber auch mit höheren Löhnen und Materialkosten.

Die höheren Baupreise würden sich aber namentlich bei den Kleinhäusern zeigen. Leider fehlen hier Zahlen aus der Provinz, weil dort bis auf neuere, erst im Kriege errichtete Anlagen, wie Piesteritz, Plaue usw., kaum Kleinhäuser errichtet worden sind. War Berlin der Ausgangspunkt der Mietskaserne, die von hier aus überall selbst da, wo keine Notwendigkeit dazu vorlag, nachgeahmt wurde, so muß nun erst das in den allerletzten Jahren von einigen Groß-Berliner Bauvereinen aufgenommene Kleinhaus für die Provinzialstädte das Beispiel für die künftige Bautätigkeit sein. Die Groß-Berliner Wohnhäuser werden aber wahrscheinlich immer verhältnismäßig viel teurer als in anderen Teilen der Provinz sein müssen mit Rücksicht auf die hier vorausgesetzte bessere Ausstattung (Wasserklosett, Bad, Kanalisation). Dabei ist auch beispielsweise die Lage des Bades, ob im Keller, Erd- oder Obergeschoß, von Einfluß auf die Baukosten. Die in den Listen angeführten Siedlungen weisen zudem alle elektrisches Licht und Kochgaseinrichtung auf. Im Vergleich zu den Baukosten in anderen Teilen Deutschlands, namentlich dort, wo das Kleinhaus seit langem gepflegt wird, fallen die hohen Baukosten besonders auf. Hier spielt die viel ungünstigere Bauordnung eine ausschlaggebende Rolle. Vorschriften für stärkere Mauern, größere Zimmerhöhen, ungünstigere Treppensteigung und kostspieligere Konstruktionen verteuerten seither das Kleinhaus in Groß-Berlin empfindlich. Die neue Bauordnung für Kleinhäuser vom 17. Juli 1918 bringt erst die so erwünschte Besserung.

Da ein Vergleich zwischen dem Mehr- und dem Einfamilienhaus und auch selbst bei jeder Sorte zwischen den verschiedenen Typen unter sich weder bei dem Baupreis für den Quadratmeter bebauter Fläche, noch für den Kubikmeter umbauten Raumes wegen zu großer Verschiedenheiten (Grundriß usw.) möglich ist, haben wir den Versuch gemacht, die Baukosten für den Quadratmeter Wohnfläche zu berechnen. Hier stellt sich die Konkurrenzfähigkeit oder gar die Überlegenheit des Einfamilien-Reihenhauses gegenüber dem Mehrfamilienhause heraus, auch wenn die absoluten Baukosten höher sind. Das Einfamilienhaus bietet viel mehr Wohngelegenheit durch Ausnutzung aller Teile des Hauses, besonders des Daches, während das Mehrfamilienhaus meist vielen toten Raum opfern muß. Dabei ist noch nicht die größere Be-

nutzungsfähigkeit von Keller und Bodenraum im Einfamilienhaus gerechnet, die dem Mehrfamilienhaus ebenfalls abgeht.

Bei den verschiedenen Baupreisen ist auch noch zu beachten — was in der Aufstellung nicht vermerkt werden konnte —, daß vielfach bei den Kleinhäusern das ganze Haus unterkellert worden ist.

Die Frage Kleinhaus oder Massenmiethaus hat natürlich nur bei niedrigen Bodenpreisen Berechtigung. Für kleinste Wohnungen (Berliner Einzimmertyp mit Küche) bleibt das Stockwerkshaus vielleicht überhaupt unersetzbar; je nach dem Bodenpreis kann es aber bis zu zwei Stockwerken herab wirtschaftlich sein. Die Bodenpreise sind aus der besonderen Aufstellung ersichtlich.

Tabelle 38.

Durchschnittliche Baukosten in Groß-Berlin

für 1 qm überbauter Fläche, 1 cbm umbauten Raumes und 1 qm Wohnfläche.

Stockwerkswohnungen.

Name der Baugenossenschaft	Ort	Geschoßzahl	1 qm überbauter Fläche	1 cbm umbauten Raumes	1 qm Wohnfläche
Arbeiterbaugenossenschaft „Paradies"	Bohnsdorf	3	208,70	14	—
Baugenossenschaft des Vereins der Angestellten der Groß-Berliner Straßenbahn	Berlin	5	358	—	—
		4	304	—	—
		5	359	17,60	[1]) 111
		4	331	19,38	—
Baugenossenschaft „Ideal"	Neukölln	5	300—350	16—18	—
Baugenossenschaft „Ideal"	Britz	2	219—220	20,08	—
Beamten-Wohn.-Verein zu Berlin	verschiedentlich	3	273	21,15	[1]) 121,50
Beamten-Wohn.-Verein zu Neukölln	Neukölln	5	300	16	—
Berliner Baugenossenschaft	Berlin	5	300	18—20	—
Berliner Spar- und Bauverein	verschiedentlich	5	326,40	16—17,50	[1]) 96
Charlottenburger Baugenossenschaft	Charlottenbg.	5	340	17—18	—
		4	290	—	—
Erbbauverein Moabit	Berlin	5	330	—	—
Gartenstadt Staaken	Staaken	2	107,40	15,25	[1]) 83
		(2½)	bis 133,80	bis 15,65	—
Gemeinn. Baugenossensch. Gartenvorst. Gr.-Berlin	Alt-Glienicke	2	—	—	—
		(2½)	161,20	18,95	[2]) 105,40
Spar- u. Bauver. Neukölln	Neukölln	5	300	16	—
Vaterländischer Bauverein	Berlin	5	425,55	—	—
		4	274,90	16,83	—
Verein zur Verbesserung d. kleinen Wohnungen	Berlin	5	298,50 bis 317	16,50	—

[1]) Wohnfläche (abgeschloss. Wohn., also einschl. Korridor, Klosett usw.).
[2]) „ (nur Küche, Zimmer, Kammern, Bad, ohne Korridor, Speisekammer usw.).

Einfamilienhäuser.

Name der Baugenossenschaft	Ort	Geschoßzahl	1 qm überbauter Fläche	1 cbm umbauten Raumes	1 qm Wohnfläche
Arbeiterbaugenossenschaft „Paradies"	Bohnsdorf	2	152	15,30	—
Baugenossenschaft „Freie Scholle"	Tegel-Weidm.-luft	2	120	—	—
Baugenossenschaft „Ideal"	Britz	2	155,80	18—20	—
Beamten-Heimstätten-Verein	Hirschgarten Nowaves	—	—	20—24	—
Beamten-Wohn.-Verein zu Berlin	Zehlendorf	2 u. 2½	183	19,67	[1]) 101,65 bis 114,33
Berliner Baugenossenschaft	Cöpenick	—	126—171	—	—
Gartenheimgenossenschaft		2½	170—185	19	—
Steglitz	Steglitz	2	165	—	—
Gartenstadt Staaken . .	Staaken	1½	107,50	23	—
Gemeinn. Baugenossensch. Gartenvorst. Gr.-Berlin	Alt-Glienicke	2 u. 2½	161—182	21	—
Landwohnstättengesellsch.	Alt-Glienicke	2	130	16,80	—
Waldsiedlung A.-G. . .	Spandau	—	144	14	—

Tabelle 39.

Durchschnittliche Baukosten außerhalb Groß-Berlins

für 1 qm überbaute Fläche, 1 qm umbauten Raumes und 1 qm Wohnfläche.

Ort	Name der Baugenossenschaft	Geschoßzahl	1 qm überbauter Fläche	1 cbm umbauten Raumes
Bernau	Bernauer Spar- und Bauverein	4 3	195 154	12—13
Brandenburg/H.	Bau- und Sparverein . . .	4	210	—
Brandenburg/H.	Beamten-Wohnungs-Verein zu Brandenburg	4 2	220 130	15—18
Cottbus	Wohnungs-Verein zu Cottbus	—	—	10
„	Beamten-Wohnungs-Verein .	—	—	17

[1]) Wohnfläche (das ganze Haus, aber ohne den Platz des Treppenlaufes, Keller, Boden).

[2]) „ (ausschl. Treppe, Flur, Korridor, Keller, Boden).

Ort	Name der Baugenossenschaft	Geschoßzahl	1 qm überbauter Fläche	1 cbm umbauten Raumes
Eberswalde	Eberswalder Spar- und Bauverein	—	—	—
Finsterwalde	Bauverein Finsterwalde	4	190	11
Frankfurt a. O.	Beamten-Wohnungs-Verein	—	—	13,75
Fürstenwalde	Bauverein Fürstenwalde/Spree	4	195	11,15 bis 17,50
Jüterbog	Beamten-Wohnungs-Verein	—	—	20
Landsberg a. W.	Beamten-Wohnungs-Verein	—	—	12,50
Oranienburg	Obstbaukolonie Eden	1 u. 2	100—120	—
Piesteritz	Reichsstickstoffwerke, Kriegsbauten 1917	2	243	23
Potsdam	Beamten-Wohnungs-Verein zu Potsdam	1—4	?	16,42 bis 17,50
„	Arbeiter-Bauverein Potsdam	3	161	14,70
		2	125,50	
Rathenow	Rathenower Bauverein	4	180	—
		3	150	—
		2	130	—
Reppen	Beamten-Bauverein	3	130,75	—
Seelow	Beamten-Bauverein zu Seelow	2	150	12,60
Senftenberg	Beamten-Wohnungs-Verein	—	—	14
Straußberg	Beamten-Wohnungs-Bauverein	3	168	14
		2	128	
Templin	Beamten-Wohnungs-Verein zu Templin	3	180	12
Wittenberge	Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten in Wittenberge	2	—	20
Wriezen	Beamten-Wohnungs-Verein zu Wriezen	4	220	15
„	Gemeinnütziger Wohn.-Bauverein Wriezen	3	155	12
		2	122	

Tabelle 40.

Bodenpreise in Groß-Berlin.

Name der Baugenossenschaft	Ort	1 qm roh	1 qm aufgeschl.
Arb.-Baugenossensch. „Paradies“	Bohnsdorf	1	—
Arbeiter-Bauverein Nowawes-Neuendorf	Nowawes	7	—

Name der Baugenossenschaft	Ort	1 qm roh	1 qm aufgeschl.
Baugenossenschaft „Ideal" . .	Neukölln	—	64,28—71,43
Beamten-Heimstättenverein . .	Britz	—	21
	Hirschgarten	—	8,10
	Neubabelsberg-		
	Nowawes	—	7,25
Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin	Berlin	—	150
	Schöneberg	—	101,60
	Wilmersdorf	—	45
	Steglitz	—	24,30
	Niederschönhausen	—	14,30
	Zehlendorf	—	13,10
	Johannisthal	—	11,45
	Kaulsdorf	1,60	—
Berliner Baugenossenschaft . .	Cöpenick	2,60	—
	Berlin	—	40—62
Berliner Spar- und Bauverein	Charlottenburg	—	40—60
	Vororte	—	17,70—43,50
Charlottenburger Baugenossenschaft	Charlottenburg	—	100
	Westend	—	40—60
Erbbauverein Moabit	Berlin	—	90—110
Gartenstadt Staaken	Staaken	2	12,50
Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin .	Alt Glienicke Grünau-	3	7
Lehrerinnenheim-Bau- u. Sparverein	Pankow	—	55
Spar- und Bauverein Neukölln	Neukölln	—	75

Tabelle 41.

Bodenpreise außerhalb Groß-Berlins.

Ort	Name der Baugenossenschaft	Preis pro qm
Angermünde	Baugenossenschaft zu Angermünde .	4
Bernau	Bernauer Spar- und Bauverein . .	3,82
Brandenburg	Beamten-Wohn.-Verein Brandenburg a. H.	
innere Stadt	. . . . .	25
äußere Stadt	. . . . .	5
Calau	Gemeinn. Spar- und Bauverein Calau	0,65

Ort	Name der Baugenossenschaft	Preis pro qm
Cottbus	Beamten-Wohn.-Verein zu Cottbus	4
Cottbus, Süden	Wohnungs-Verein zu Cottbus . .	15,75
Eberswalde	Eberswalder Spar- und Bauverein.	1—3
Finsterwalde N.L.	Bauverein Finsterwalde N.L. . . .	2,50
Frankfurt a. O.	Beamt.-Wohn.-Verein Frankfurt a.O.	
innere Stadt	. . . . .	20
äußere Stadt	. . . . .	6
Fürstenwalde a. Spree	Bauverein Fürstenwalde a. Spree .	4
Guben	Spar- und Bauverein Guben . . .	2
Jüterbog	Beamten-Wohn.-Verein Jüterbog .	2
Königsberg N.M.	Königsberger Baugenossenschaft N.M.	0,40
Landsberg a. Warthe	Beamten-Wohnungs-Verein Landsberg a. W.	11
Luckenwalde	Luckenwalder Bauverein	1
Oranienburg	Obstbaukolonie „Eden", Oranienburg	0,60
Potsdam, Rittergut	Bau- und Sparverein für Eisenbahnbedienstete f. Potsdam u. Umgebung	0,30
Potsdam	Beamten-Wohn.-Verein Potsdam .	16,40
Prenzlau	Beamten-Wohn.-Verein Prenzlau .	4
Seelow	Beamten-Bauverein zu Seelow . .	0,60
Senftenberg	Beamten-Wohn.-Verein Senftenberg	3,75
Spremberg	Spar- und Bauverein Spremberg N.L.	2
Templin	Beamten-Wohn.-Verein Templin .	1,50—3
Wriezen	Gemeinn. Wohn.-Bauverein Wriezen	1
Piesteritz	Reichsstickstoffwerke.	brutto 0,60 aufgeschlossen 6,33

87-B12207

Anlage I.

Tabelle 42.

Betriebskapital der Baugenossenschaften.

Verbandsgebiet Groß-Berlin.

Lfde. Nr.	Name und Sitz der Baugenossenschaft	Mitgliederzahl	Jahr der Gründung	Eigene Gelder				Summe aus Geschäftsguthaben und Rücklagen	% der eigenen Gelder vom Betriebskapital Nr. 17	Fremde Gelder					Summe Nr. 15 = % des Betriebskapitals Nr. 17	Betriebskapital (Summe aus Eigenen und Fremden Geldern)
				Geschäftsguthaben der Mitglieder	Rücklagen					Hypotheken und andere Darlehen	Schuldverschreibungen	Spareinlagen	Sonstige Schulden	Summe aus Nr. 5, 6, 7, 12, 13 ohne Hypotheken- und sonstige Schulden		
					Gesetzlicher Reservefonds	Hilfsfonds	überhaupt									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Beamten-Wohnungs-Verein, Berlin	6238	1900	2164423	248825	82791	331616	2496039	5,84	33285275	5169600	322695	1460845	7988334	18,5	42734454
2	Berliner Spar- und Bauverein, Berlin	5639	1892	681867	55124	324120	379244	1061111	7,46	9085828	451000	3115708	86629	4627819	33,5	13800276
3	Bezirks-Genesungsheim, Berlin	2666	1906	199508	4903	5648	10551	210059	26,90	258902	—	184890	126818	394949	50	780669
4	Berliner Baugenossenschaft, Berlin	2001	1886	598973	78841	210321	289162	888135	13,12	4015814	45000	1084607	737570	2017742	30	6771126
5	Charlottenburger Baugenossenschaft, Charlottenburg	1909	1907	418284	13711	47085	60796	479080	5,80	6158716	319400	14819	1287643	813299	10	8259658
6	Erbbau-Verein „Moabit“, Berlin	1863	1904	456788	13506	19489	32995	489783	7,73	5643545	41600	51651	105584	583034	9,5	6332163
7	Baugenossenschaft „Ideal“, Neukölln	1520	1907	157353	10908	600	11508	168861	4,17	3524316	81900	120730	150840	371491	9	4046647
8	Baugenossenschaft des Vereins der Angestellten der Groß-Berliner Straßenbahn, Berlin	1237	1901	415200	18887	121043	139930	555130	21,47	2000000	—	—	30098	555130	20	2585228
9	Beamten-Wohnungs-Verein, Neukölln	917	1902	163439	14543	24308	38851	202290	4,48	3774550	309000	164739	56077	676029	15	4506656
10	Vaterländischer Bauverein, Berlin	814	1902	206583	14611	6723	21334	227917	6,57	2560818	404200	266572	9004	898689	26	3468511
11	Arbeiter-Baugenossenschaft „Paradies“, Berlin	657	1902	15056	7114	106051	113165	128221	11,00	759275	18370	145555	114786	292146	25	1166207
12	Spar- und Bauverein, Neukölln	506	1901	87510	9309	19601	28910	116420	5,30	1852421	7500	176427	47049	300347	14	2199817
13	Gartenstadt Staaken, Spandau	499	1913	17740	440	—	440	18180	1,90	952529	—	—	9572	18180	2	980281
14	Gemeinn. Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin, Falkenberg bei Grünau	403	1910	51041	220	1000	1220	52261	7,10	470500	20600	31932	161143	104793	14	736436
15	Arbeiter-Bauverein, Nowawes-Neuendorf	335	1904	69741	2207	13807	16014	85755	9,40	783057	—	38386	6226	124141	13,5	913424
16	„Lehrerinnenheim“, Bau- und Sparverein, Berlin	307	1904	77475	2827	2334	5161	82636	15,85	428405	—	5316	4631	87952	17	520988
17	Baugenossenschaft „Freie Scholle“, Berlin-Tegel	292	1895	94371	6185	19942	26127	120498	8,38	1205429	32900	67108	12631	220506	15	1438566
18	Obstbaukolonie „Eden“, Oranienburg	207	1893	90798	19903	91859	111762	202560	14,90	539000	—	246225	373728	448785	30	1361513
19	Bernauer Spar- und Bauverein, Bernau	117	1901	23641	652	1243	1895	125536	11,10	122737	—	53190	1926	78726	38	203389
20	Beamten-Wohnungs-Verein, Friedrichshagen	112	1906	39637	1882	2927	4809	44446	13,19	140746	148690	—	3264	193136	57	337146
21	Genossenschaft für Frauenheimstätten, Berlin	112	1912	29137	368	3202	3570	32707	28,26	77475	—	—	5567	32707	28	115749
22	Steglitzer Spar- und Bauverein, Steglitz	106	1903	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
23	Beamten-Heimstätten-Verein	65	1910	17593	1386	705	2091	19684	10,45	51300	13500	—	103905	33184	17	188389
24	Gemeinnütziger Spar- und Bauverein „Mönchsmühle“, Mühlenbeck	47	1910	10355	75	102	177	10532	3,85	—	—	7081	9696	17613	—	27309
25	Beamten-Wohnungs-Verein, Cöpenick	38	1908	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
26	Gartenheim-Genossenschaft, Steglitz	34	1912	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
27	Genossenschaft „Frauenwohnung“, Berlin	30	1914	3922	—	—	—	3522	—	—	—	—	445	3922	—	4367
28	Baugenossenschaft „Heimat“, Zepernick	17	1914	257	—	—	—	257	—	—	—	—	26	257	—	283
		28688		6090692	526427	1104901	1631328	7722020		77690638	7063260	6097631	4905698	20882911		103479247

Zur Beratung und unentgeltlichen Benutzung dient den Mitgliedern:

11. Archiv für Städtebau, Wohnungswesen, Sozialpolitik und Wirtschaftswesen
12. Bücherſammlung aus dem gleichen Gebiet
13. Lichtbilderſammlung
14. Material- und Vorbilderſammlung von Bebauungsplänen, Siedlungen, Grundriſſen und Hausgerät

„Hausrat“

Gemeinnützige Geſellſchaft m. b. H.

Beſchaffungsſtelle von Möbeln für Minderbemittelte in Groß Berlin und der Provinz Brandenburg. Ausſtellung und Verkauf: Berlin W, Matthäikirchſtr. 17

Die Beſtrebungen der Geſellſchaft ſind folgende:

1. Beſeitigung des Notſtandes auf dem Gebiete der Möbelbeſchaffung durch Herſtellung preiswerter, künſtleriſch einwandfreier und gediegener Möbel, insbeſondere zunächſt der notwendigſten Stücke für Schlafzimmer und Küche
2. Abgabe ſolcher Möbel gegen Barzahlung und in Fällen der Bedürftigkeit gegen Anzahlung von einem Drittel des Kaufpreiſes und Ratenzahlung des Reſtes. Der Abzahlungsvertrag iſt auf ſozialer Grundlage aufgebaut.
3. Hebung des Geſchmacks und der Wohnungskultur und Weckung der Freude am gediegenen Hausrat

Geſellſchafter: Die Provinz Brandenburg, Groß Berliner Gemeinden, Städte und Kreiſe der Provinz; ferner folgende Firmen der Groß-Induſtrie: A. E. G., Auer, Borſig, Siemens, Daimler, Hochbahn, Ludw. Loewe, Manoli, Max Bahr-Landsberg a. W.

Druckſchriften des Groß Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen

Berlin W, Friedrich-Wilhelm-Str. 12

1. Geſchäftsbericht 1913. Vortrag von Stadtbaurat a. D. Beuſter: „Wie fördern wir praktiſch das Siedlungsweſen Groß Berlins?“
2. Geſchäftsbericht 1914
3. **Die Wohnung, das Feld der Frau.** Merkblatt z. Wohnungspflege
4. **Der Kleingarten.** Seine zweckmäßigſte Anlage und Bewirtſchaftung. Von Gartendirektor Leſſer. Heft 1 der Schriften. M. 1,20
5. **Geld für Kleinwohnungen.** Die Kreditfrage unter beſonderer Berückſichtigung der Bedürfniſſe der gemeinnützigen Bautätigkeit. Referat für die Immobiliarkreditkommiſſion d. Reiches. Von Prof. Dr. Albrecht und Staatsſekretär a. D. Dr. Dernburg. Heft 2 der Schriften. M. 2,00

Fortſetzung auf der 4. Umſchlagſeite

6. **Krieg, Wohnungsfrage und Realkredit.** Von Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg. Heft 3 der Schriften. M. 1,00

7. **Anleitung zur Gründung einer Aktiengesellschaft** mit kleinen Aktien im Dienste d. Kleinwohnungswesens. Heft 4 d. Schriften. M. 1,00

8. **Das Einfamilienhaus, erstellt vom Privatbaugewerbe.** 3 Vorträge über das Kleinhaus in Bremen von Staatsbaurat Bahnson, Baurat Muesmann und Architekt Hugo Wagner. Heft 5 der Schriften. M. 2,00

9. **Heime für kinderreiche Familien.** Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien; praktische Maßnahmen zur Förderung des Kleinhauses. Von Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg und Dipl.-Ing. Leyser. M. 0,90

10. **Großstadt und Kleinhaus.** Vorträge von Karl Friedrich von Siemens, Direktor Thielicke und Dipl.-Ing. Leyser. Zugleich Geschäftsbericht für 1916. M. 1,50

11. **Jedermann Selbstversorger.** Eine Lösung der Siedelungsfrage durch neuen Gartenbau. Von Leberecht Migge. M. 1,80.

12. **Handbuch der Groß Berliner Wohnungspolitik.**

I. Teil: **Die Wohnweise in Groß Berlin.** Von Dr. Fr. Bauermeister. Heft 6 der Schriften. M. 2,40.

II. Teil: **Das Groß Berliner Baugewerbe.** Von Dr. Emmy Reich. Heft 7 der Schriften. M. 2,00

IV. Teil: **Der Boden und seine Bewertung in Groß Berlin. Die Hypothekenbanken im Bodenkredit Groß Berlins.** Von Dr. Walter Leiske. Heft 9 der Schriften. M. 3,00.

Carl Heymanns Verlag, Berlin W 8, Mauerstraße 43.44

Im Auftrage des Hauptausschusses für Bauberatung gelangte zur Ausgabe

Neuzeitliche Baupflege

Ein Handbuch für die Bauberatung und die öffentliche Förderung der Bauweise

Herausgegeben von

Dr. J. Altenrath

Abteilungsvorsteher in der Zentralstelle für Volkswohlfahrt

Mit 339 Abbildungen Preis 14 Mark, in Halbleder geb. 17 Mark

Gedruckt bei Julius Sittenfeld, Berlin W